

**2009**  
**Legislație practică la zi**

# **Asociația de proprietari**

## **GHID PRACTIC**

**LEGEA NR. 230/2007 - NORME**  
privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari

**LEGEA NR. 114/1996 - NORME**  
Legea locuinței

**LEGEA NR. 260/2008 - NORME**  
privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor,  
alunecărilor de teren sau inundațiilor

**FISCALITATE - CONTABILITATE**

**NICORA M. - MOROȘAN**



# ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI

## GHID PRACTIC

- o Procedura de constituire a asociației de proprietari
- o Președintele, comisia de cenzori, comitetul executiv
- o Administratorul, răspunderea administratorului
- o Preluarea asociației de proprietari de către administrator
- o Atestarea administratorului
- o Penalizări în cadrul asociației de proprietari
- o Modalități de calcul a penalităților
- o Debranșarea de la rețeaua de termoficare
- o Lucrări care se pot executa cu/fără autorizație de construcție
- o Repartizarea cheltuielilor pe număr de persoane
- o Repartizarea cheltuielilor pe consumuri individuale
- o Repartizarea cheltuielilor pe cota-parte indiviză de proprietate

**Editura Nicora- Moroșan**

**Editură acreditată CNCSIS – Consiliul Național al Cercetării  
Științifice din Învățământul Superior**

**Descrierea CIP a Bibliotecii Naționale a României  
ROMÂNIA**

**[Legislație]**

**Asociația de proprietari – București: Nicora M, 2009**

**ISBN 978-973-7642-41-7**

**061:351.778.5(498)(094)**

**Coordonatori: Vasile și Raul MOROȘAN**

**Tehnoredactor: Gueș Maria**

**Coordonator juridic: Mircea Popescu**

**[www.carteamea.ro](http://www.carteamea.ro)**

**Tel/Fax: 3.17.79.4 / 031.402.70.70  
0723.889.627**



# CUPRINS

<b>PARTEA I GHID PRACTIC .....</b>	<b>9</b>
<b>PROCEDURA DE CONSTITUIRE A ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI.....</b>	<b>9</b>
<b>ÎNFIINȚAREA ȘI ÎNREGISTRAREA ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI...</b>	<b>9</b>
COMANDAREA ȘTAMPILELOR.....	12
DESCHIDEREA CONTULUI LA O SOCIETATE BANCARĂ .....	12
AVANTAJELE ÎNFIINȚĂRII ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI .....	12
CONSTITUIREA DE ASOCIAȚII DE PROPRIETARI PE TRONSOANE SAU SCĂRI.....	13
DUPĂ ORGANIZAREA ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI, SE MAI POT ÎNSCRIE NOI MEMBRII? .....	20
CHIRIAȘI FAC PARTE DIN ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI?.....	20
ATRIBUȚIILE PREȘEDINTELUI .....	21
COMISIA DE CENZORI .....	22
COMITETUL EXECUTIV .....	23
ADMINISTRATORUL .....	25
PRELUAREA ADMINISTRAȚIEI ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI DE CĂTRE ADMINISTRATOR .....	28
REGISTRELE FINANCIAR-CONTABILE OBLIGATORII A UNEI ASOCIAȚII DE PROPRIETARI.....	30
ÎNCHEIEREA CONTRACTELOR CU FURNIZORII DE UTILITĂȚI EDILITAR-GOSPODĂREȘTI.....	30
ÎNCHIRIEREA SPAȚIILOR COMUNE .....	31
DREPTURILE PROPRIETARILOR .....	31
OBLIGAȚIILE PROPRIETARILOR.....	33
MODIFICĂRI ȘI ÎMBUNĂTĂȚIRI ADUSE PROPRIETĂȚII INDIVIDUALE.....	34
LUCRĂRI CARE SE POT EXECUTA FĂRĂ AUTORIZAȚIE DE CONSTRUCȚIE .....	35
LUCRĂRI LA CARE SUNT NECESARE AUTORIZAȚII DE CONSTRUIRE ..	36
FONDUL DE RULMENT .....	37
PROPRIETARI DE APARTAMENTE DEȚINĂTORI DE ANIMALE.....	38
CUM POT FI FOLOSITE VENITURILE DIN ACTIVITĂȚI ECONOMICE, ÎNCHIRIERI, RECLAME .....	38
CALCULUL CONSUMULUI DE APĂ CALDĂ, APĂ RECE (ASOCIAȚIE CU APARTAMENTE NECONTORIZATE ȘI CONTORIZATE INDIVIDUAL) .....	39



DEBRANȘAREA DE LA SISTEMUL CENTRALIZAT DE ÎNCĂLZIRE AL BLOCULUI .....	40
OBLIGAȚIILE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ UN PROPRIETAR CARE DOREȘTE SĂ SE DEBRANȘAZE DE LA INSTALAȚIA COMUNĂ DE ENERGIE TERMICĂ A BLOCULUI.....	41
OBLIGAȚII DE PLATĂ PENTRU PROPRIETARII CARE ȘI-AU MONTAT CENTRALĂ TERMICĂ ÎN APARTAMENT .....	41
REPARTIZARE CHELTUIELI REPARAȚIE TERASĂ .....	42
ACORDUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI PRIVIND ACTIVITATEA SOCIETĂȚILOR COMERCIALE CARE DESFĂȘOARĂ ACTIVITĂȚI ÎN CADRUL IMOBILULUI.....	42
OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI DACĂ ÎN APARTAMENT NU LOCUIEȘTE NICI O PERSOANĂ.....	42
REPARTIZAREA CHELTUIELILOR CU ÎNCĂLZIREA PE APARTAMENTE .	43
REPARAȚIILE ȘI CHELTUIELILE LA REȚELELE DE ALIMENTARE CU APĂ CALDĂ ȘI RECE AFLATE LA SUBSOL DUPĂ CONTORUL FURNIZORULUI .....	43
CE TREBUIE SĂ CONȚINĂ O LISTĂ DE ÎNTREȚINERE?.....	44
REPARTIZAREA CHELTUIELILOR REZULTATE DIN ÎNTREȚINEREA, REPARAREA ȘI EXPLOATAREA CONDOMINIILOR .....	45
REPARTIZAREA CHELTUIELILOR PE NUMĂR DE PERSOANE .....	46
REPARTIZAREA CHELTUIELILOR PE CONSUMURI INDIVIDUALE ..	49
REPARTIZAREA CHELTUIELILOR PE COTA-PARTE INDIVIZĂ DE PROPRIETATE .....	50
REPARTIZAREA CHELTUIELILOR PE BENEFICIARI.....	52
REPARTIZAREA CHELTUIELILOR PE CONSUMATORI TEHNICI.....	53
REPARTIZAREA CHELTUIELILOR DE ALTĂ NATURĂ.....	54
PENALIZĂRI ÎN CADRUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI.....	54
ACȚIONAREA ÎN INSTANȚA DE JUDECATĂ DE CĂTRE ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI A RESTANȚIERILOR PENTRU RECUPERAREA DATORIILOR.....	57
<b>Ordonanța nr. 5 privind procedura somației de plată .....</b>	<b>59</b>
<b>DESPRE EXECUTAREA SILITĂ .....</b>	<b>61</b>
<i>EXTRAS DIN CODUL DE PROCEDURĂ CIVILĂ.....</i>	<i>61</i>
<b>PRESCRIPTIILE .....</b>	<b>69</b>
<i>Decret nr. 167 (r1) din 21/04/1958 privitor la prescripția extinctivă.....</i>	<i>69</i>
<i>PERSCRIPTIA REGLEMENTATĂ DE CODUL DE PROCEDURĂ CIVILĂ.....</i>	<i>73</i>



LEGILE CARE REGLEMENTEAZĂ ORDINEA, LINIȘTEA ȘI EVIDENȚA	
ÎN CARTE DE IMOBIL .....	75
SPAȚIUL VERDE DIN JURUL BLOCULUI.....	75

## **RAPORTUL DINTRE ADMINISTRAȚIA PUBLICĂ LOCALĂ ȘI CENTRALĂ ȘI ASOCIAȚIILE DE PROPRIETARI .....75**

CUM SE POATE OBȚINE ATESTAREA CALITĂȚII DE ADMINISTRATOR DE IMOBIL? .....	75
RĂSPUNDEREA ADMINISTRATORULUI, CENZORULUI, COMITETULUI EXECUTIV ÎN CADRUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI.....	77
Extras din Legea 230 din 06/07/2007 .....	77
<b>Legea nr. 22 din 18/11/1969</b> privind angajarea gestionarilor, constituirea de garanții și răspunderea în legătură cu gestionarea bunurilor agenților economici, autorităților sau instituțiilor publice	79
<b>CAPITOLUL I</b> DISPOZIȚII GENERALE .....	79
<b>CAPITOLUL II</b> CONDIȚII PRIVIND ANGAJAREA .....	79
GESTIONARILOR.....	79
<b>CAPITOLUL III</b> GARANȚII.....	81
<b>CAPITOLUL IV</b> RĂSPUNDERI .....	84
<b>CAPITOLUL V</b> DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE .....	87

<b>Decizia nr. 1068 din 20/11/2007</b> referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 39 și art. 42 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.....	90
---	----

## **PARTEA II LEGISLAȚIE.....94**

<b>Legea nr. 230/2007</b> privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.....	94
<b>CAPITOLUL I</b> Dispoziții generale, definiții.....	94
<b>CAPITOLUL II</b> Înființarea și înregistrarea asociației de proprietari .....	96
<b>CAPITOLUL III</b> Drepturile și obligațiile proprietarilor .....	97
<b>CAPITOLUL IV</b> Organizarea și funcționarea asociației de proprietari .....	99
<b>CAPITOLUL V</b> Administrarea în asociația de proprietari.....	104
<b>CAPITOLUL VI</b> Cheltuielile asociației de proprietari.....	106
<b>CAPITOLUL VII</b> Raportul dintre administrația publică locală și centrală și asociațiile de proprietari .....	108
<b>CAPITOLUL VIII</b> Sancțiuni .....	109
<b>CAPITOLUL IX</b> Dispoziții tranzitorii și finale.....	110



<b>Hotărârea nr. 1588 din 19/12/2007</b> pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari .....	<b>111</b>
<b>Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007</b> privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari .....	<b>112</b>
<b>CAPITOLUL I</b> Dispoziții generale.....	112
<b>CAPITOLUL II</b> Înființarea, organizarea, funcționarea și administrarea asociației de proprietari .....	113
<b>CAPITOLUL III</b> .....	127
<b>SECȚIUNEA 1</b> Repartizarea cheltuielilor rezultate din întreținerea, repararea și exploatarea condominiilor .....	127
<b>SECȚIUNEA a 2-a</b> Repartizarea cheltuielilor pe număr de persoane.....	128
<b>SECȚIUNEA a 3-a</b> Repartizarea cheltuielilor pe consumuri individuale .....	131
<b>SECȚIUNEA a 4-a</b> Repartizarea cheltuielilor pe cota-parte indiviză de proprietate .....	132
<b>SECȚIUNEA a 5-a</b> Repartizarea cheltuielilor pe beneficiari ....	134
<b>SECȚIUNEA a 6-a</b> Repartizarea cheltuielilor pe consumatori tehnici .....	134
<b>SECȚIUNEA a 7-a</b> Repartizarea cheltuielilor de altă natură ...	135
<b>CAPITOLUL IV</b> Raportul dintre administrația publică locală și centrală și asociațiile de proprietari .....	136
<b>CAPITOLUL V</b> Dispoziții tranzitorii și finale .....	137
<b>Legea nr. 114 (r1) din 11/10/1996</b> Legea locuinței .....	<b>137</b>
<b>CAPITOLUL I</b> Dispoziții generale .....	138
<b>CAPITOLUL II</b> Dezvoltarea construcției de locuințe .....	139
<b>CAPITOLUL III</b> Închirierea locuințelor.....	143
<b>CAPITOLUL IV</b> Administrarea clădirilor de locuit.....	147
<b>CAPITOLUL V</b> Locuința socială .....	147
<b>CAPITOLUL VI</b> Locuința de serviciu și locuința de intervenție...	150
<b>CAPITOLUL VII</b> Locuința de necesitate .....	151
<b>CAPITOLUL VIII</b> Locuința de protocol.....	151
<b>CAPITOLUL IX</b> Dispoziții tranzitorii și finale.....	152
<b>Norma metodologică din 07/12/2000</b> pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996 .....	<b>165</b>
<b>CAPITOLUL I</b> Prevederi generale.....	165
<b>CAPITOLUL II</b> Dezvoltarea construcției de locuințe .....	166



<b>CAPITOLUL III</b>	<i>Închirierea locuințelor.....</i>	<b>180</b>
<b>Legea nr. 260 din 04/11/2008 privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren sau inundațiilor.....212</b>		
<b>CAPITOLUL I</b>	<i>Dispoziții generale.....</i>	<b>212</b>
<b>CAPITOLUL II</b>	<i>Polița de asigurare împotriva dezastrelor naturale..</i>	<b>214</b>
<b>SECȚIUNEA 1</b>	<i>Suma asigurată obligatoriu și condițiile asigurării obligatorii a locuințelor .....</i>	<b>214</b>
<b>SECȚIUNEA a 2-a</b>	<i>Valabilitatea PAD.....</i>	<b>215</b>
<b>SECȚIUNEA a 3-a</b>	<i>Prima de asigurare .....</i>	<b>216</b>
<b>SECȚIUNEA a 4-a</b>	<i>Drepturi și obligații ale asiguratului și asigurătorului.....</i>	<b>216</b>
<b>SECȚIUNEA a 5-a</b>	<i>Obligațiile autorităților administrației publice locale .....</i>	<b>217</b>
<b>SECȚIUNEA a 6-a</b>	<i>Cererile de despăgubire, constatarea daunelor și plata despăgubirilor.....</i>	<b>218</b>
<b>SECȚIUNEA a 7-a</b>	<i>Locuințele din condominii.....</i>	<b>220</b>
<b>CAPITOLUL III</b>	<i>Constituirea, atribuțiile, organizarea și funcționarea PAID.....</i>	<b>220</b>
<b>CAPITOLUL IV</b>	<i>Contravenții .....</i>	<b>222</b>
<b>CAPITOLUL V</b>	<i>Susținerea financiară a PAID.....</i>	<b>222</b>
<b>CAPITOLUL VI</b>	<i>Dispoziții finale.....</i>	<b>223</b>
<b>Norma din 18/12/2008 privind autorizarea asigurătorilor pentru încheierea asigurării obligatorii a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren sau inundațiilor.....225</b>		
<b>PARTEA 3</b>	<b>CONTABILITATEA ȘI FISCALITATEA ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI.....</b>	<b>229</b>
<b>LEGEA NR. 82/1991</b>	<b>Legea contabilității (EXTRAS) .....</b>	<b>229</b>
<b>CAPITOLUL 1</b>	<i>Sfera de aplicare .....</i>	<b>238</b>
<b>CAPITOLUL 2</b>	<i>Organizarea contabilității în partidă simplă .....</i>	<b>238</b>
<b>NOMENCLATORUL</b>	<b>.....</b>	<b>242</b>



# **PARTEA I GHID PRACTIC**

## **ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI PE ÎNȚELESUL TUTUROR**

### **PROCEDURA DE CONSTITUIRE A ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI**

#### **ÎNFIINȚAREA ȘI ÎNREGISTRAREA ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI**

Asociația de proprietari este forma de asociere autonomă, de organizare și de reprezentare a intereselor comune a majorității proprietarilor unui condominiu, cu personalitate juridică, fără scop patrimonial, înființată în condițiile prevăzute de lege.

Asociația de proprietari are drept scop administrarea și gestionarea proprietății comune care, pe lângă drepturi, impune obligații pentru toți proprietarii.

Asociația de proprietari se înființează prin acordul scris a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din cadrul aceluiasi condominiu cu cel puțin 3 proprietari. Acordul se consemnează într-un tabel nominal, anexă la acordul de asociere, potrivit art. 5 alin. (1) din Legea nr. 230/2007. Tabelul nominal, anexă la acordul de asociere, va conține, în mod obligatoriu, următoarele: numele și prenumele proprietarului, adresa, codul numeric personal, seria și numărul actului de identitate, indicarea titlului de proprietate, data exprimării voinței de asociere și semnătura.

În clădirile de locuințe cu mai multe tronsoane sau scări se pot constitui asociații de proprietari pe fiecare tronson ori scară în parte numai în condițiile în care nu există o proprietate comună aferentă tronsoanelor sau scărilor care nu poate fi delimitată.

Prin acordul de asociere pe scară sau tronson se reglementează și raporturile cu celelalte asociații de proprietari constituite în clădire, pe scară sau tronson, cu privire la posibilitatea defalcării tehnice a consumurilor și repartizarea cheltuielilor comune, precum și la modalitatea acestei defalcări/repartizări. Dacă este necesar, se solicită



avizul furnizorilor de servicii implicați cu privire la posibilitățile tehnice de furnizare independentă a utilităților pe tronsoane sau pe scări, precum și pentru realizarea bransamentelor.

Anterior adunării generale de constituire, proprietarii din clădirile cu mai multe apartamente se pot întruni pentru a hotărî cu privire la înființarea asociației de proprietari sau la transformarea asociației de locatari în asociație de proprietari. Totodată, vor hotărî și cu privire la persoana fizică sau juridică însărcinată cu întocmirea acordului de asociere și a statutului, cu privire la termenul de finalizare a acestora și la data de convocare a adunării de constituire. Hotărârea proprietarilor se consemnează într-un **proces-verbal** care se semnează de toți cei prezenți.

Cu cel puțin 10 zile înaintea datei fixate pentru adunarea generală de constituire proprietarii se convoacă prin afișare într-un loc vizibil la intrarea în bloc.

Adunarea generală de constituire a asociației de proprietari este legal întrunită în cvorumul prevăzut la art. 5 alin. (1) din Legea nr. 230/2007.

Acordul privind înființarea asociației de proprietari se obține cu votul a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor apartamentelor și ai spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din cadrul clădirii, scării sau tronsonului respectiv, după caz.

Dacă nu este întrunit cvorumul prevăzut la art. 5 alin. (1) din Legea nr. 230/2007, o nouă convocare va avea loc, după cel puțin 5 zile de la data primei convocări. În cazul în care nici la a doua convocare nu se poate realiza acordul de asociere din lipsa cvorumului, se face o a treia convocare, după cel puțin 5 zile de la data celei de-a doua convocări. **După a treia convocare a adunării generale de constituire, acordul de asociere se consideră realizat, sub condiția exprimării voinței de asociere, consemnată în tabelul nominal, anexă la acordul de asociere, a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor.**

În adunarea generală de constituire se prezintă și se adoptă statutul asociației de proprietari, în care se vor cuprinde precizări cu privire la:

- denumirea, forma juridică, sediul, durata de funcționare ale asociației de proprietari;
- scopul și obiectul de activitate ale asociației de proprietari;
- mijloacele materiale și bănești de care poate dispune asociația de proprietari; structura veniturilor și a cheltuielilor;
- membrii asociației de proprietari, drepturile și obligațiile acestora;
- structura organizatorică, modul de funcționare, managementul asociației de proprietari;



- repartizarea cheltuielilor asociației de proprietari;
- condițiile în care se dizolvă asociația de proprietari;
- dispoziții finale, modalitatea de rezolvare a litigiilor, relațiile contractuale, penalizările, cazurile de urgență în care se permite accesul în apartament sau în spațiul său al unui delegat al asociației.
- posibilitatea asigurării, după caz, a unui spațiu de administrare special amenajat, unde se va putea desfășura serviciul de administrare și în care pot fi păstrate în siguranță documentele asociației.

Acordul proprietarilor privind constituirea asociației de proprietari se consemnează într-un proces-verbal al adunării generale de constituire, întocmit în două exemplare originale, semnate de toți proprietarii care și-au dat consimțământul.

Procesul-verbal trebuie semnat în cel mult 30 de zile de la data adunării generale și de către cei care au absentat.

Cererea pentru dobândirea personalității juridice a asociației de proprietari împreună cu statutul, acordul de asociere și procesul-verbal al adunării generale de constituire se depun și se înregistrează la organul financiar local în a cărui rază teritorială se află clădirea.

Statutul și acordul de asociere se întocmesc în baza Legii nr. 230/2007.

Acordul de asociere trebuie să conțină:

- adresa și individualizarea proprietății individuale, potrivit actului de proprietate;
- numele și prenumele tuturor proprietarilor;
- descrierea proprietății, cuprinzând: descrierea clădirii, structura clădirii, numărul de etaje, numărul de apartamente structurate pe număr de camere, numărul spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, suprafața terenului aferent clădirii;
- enumerarea și descrierea părților aflate în proprietate comună;
- cota-parte indiviză ce revine fiecărui proprietar din proprietatea comună.

**Asociația de proprietari dobândește personalitate juridică în baza încheierii judecătorului-delegat desemnat la organul financiar local de către președintele judecătorei în a cărei circumscripție teritorială se află clădirea.**

**Încheierea se dă fără citarea părților și este executorie.**

**Încheierea este supusă recursului în termen de 5 zile de la comunicare. Recursul se judecă cu citarea părților.**

După înființarea asociației de proprietari, aceasta se identifică prin denumire, adresa condominiului, încheierea judecătorului-delegat sau



orice alt document legal acordat la înființare și prin codul de identificare fiscală al asociației. Actele care emană de la asociațiile de proprietari vor cuprinde atributele de identificare.

### **COMANDAREA ȘTAMPILELOR**

Ștampila se poate comanda la orice agent economic de profil de către persoana delegată de asociația de proprietari, în prima adunare generală de organizare.

Pentru comandarea ștampilei sunt necesare, de regulă, următoarele acte:

- copie legalizată de pe statutul asociației de proprietari;
- copie legalizată de pe acordul de asociere;
- copie legalizată de încheiere judecătorească de constituire a asociației de proprietari.

### **DESCHIDEREA CONTULUI LA O SOCIETATE BANCARĂ**

Asociația de proprietari își poate alege societatea bancară la care dorește să-și deschidă cont. Aceasta poate fi C.E.C. sau orice societate bancară cu capital de stat sau privat din România.

Pentru deschiderea contului la societatea bancară sunt necesare, de regulă, următoarele acte:

- copie legalizată de pe statutul asociației de proprietari;
- copie legalizată de pe acordul de asociere;
- codul fiscal;
- copie legalizată de pe încheierea judecătorească de constituire a asociației de proprietari;
- formular pentru specimen de semnătură, care se completează la societatea bancară și suma pe care asociația de proprietari dorește să o depună, reprezentând capitalul social.

Deschiderea contului la societatea bancară se face de către președintele asociației de proprietari împreună cu contabilul acesteia.

### **AVANTAJELE ÎNFIINȚĂRII ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI**

Asociația de proprietari este forma juridică de organizare și de reprezentare a intereselor comune ale proprietarilor unui imobil.

\* Calitatea de persoană juridică cu drepturi depline în fața oricărei instituții publice de stat sau private;

\* Scutire la plata T.V.A. pentru activitățile desfășurate de asociația de proprietari;



\* Scutire la plata taxei judiciare de timbru pentru acțiunile în instanță împotriva restanțierilor;

\* Scutire la plata taxei judiciare de timbru pentru acțiunile în instanță împotriva furnizorilor de servicii publice (RADET, APA NOVA, etc.) privind respectarea drepturilor consumatorilor;

\* Privilegiu imobiliar asupra bunurilor mobile și imobile ale restanțierilor, la judecătorie, astfel încât la data vânzării apartamentelor/spațiilor această operațiune să nu se poată face decât după achitarea datoriilor către asociație;

\* Aplicarea unui sistem propriu de penalizări, aducător de venituri, compensatoare pierderilor, pentru asociație;

\* Eliminarea fraudelor financiar-contabile și a muncii la "negru";

\* Posibilitatea retribuirii tuturor celor care se implică în activități practice sau cu răspundere în cadrul asociației;

\* Posibilitatea contorizării individuale a consumurilor de apă, gaze etc.;

\* Posibilitatea concesiunii/închirierii spațiilor verzi din jurul clădirii, închirierea spațiilor comune, amplasarea reclamelor, antenelor.

Proprietarii care își înstrăinează apartamentele sau spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință sunt obligați ca la întocmirea formelor de înstrăinare să facă dovada achitării la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari.

Notarii publici nu vor autentifica actele de înstrăinare fără o adeverință din partea asociației de proprietari, care să reprezinte dovada achitării la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, eliberată în original sub semnătura președintelui și a administratorului asociației de proprietari, cu precizarea numelui și prenumelui acestora, și cu ștampila asociației de proprietari. Actele de înstrăinare încheiate cu nerespectarea acestei obligații sunt nule de drept.

În cazul existenței unor datorii către asociația de proprietari, înstrăinarea proprietății se poate face numai dacă se introduce în contract o clauză privitoare la preluarea datoriilor de către cumpărător.

## **CONSTITUIREA DE ASOCIAȚII DE PROPRIETARI PE TRONSOANE SAU SCĂRI**

În clădirile de locuințe cu mai multe tronsoane sau scări se pot constitui asociații de proprietari pe fiecare tronson ori scară în parte numai în condițiile în care nu există o proprietate comună aferentă tronsoanelor sau scărilor care nu poate fi delimitată.

Dacă este cazul, asociațiile de proprietari înființate pe scări sau tronsoane de clădire își reglementează între ele raporturile juridice cu privire la aspectele tehnice comune acestora, printr-o anexă la acordul de asociere.



## CERERE DE SEPARARE PE SCĂRI

Către Regia Autonomă de Distribuție a Energiei Termice București  
*Domnule Director,*

Întrucât majoritatea proprietarilor de la adresa: str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_, sector \_\_\_\_, București am hotărât **separarea pe scări** și înființarea Asociației de Proprietari bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_, vă rugăm să ne precizați dacă există posibilități tehnice de branșare separată (închidere, deschidere, contract separat) pentru scara \_\_\_\_\_, pentru a putea dobândi personalitate juridică.

De asemenea vă rugăm să ne precizați ce condiții trebuie să îndeplinim, ca Asociație de Proprietari nou creată pe scări, prin transformarea Asociației de Locatari bl. \_\_\_\_\_ până la branșarea separată a fiecăreia dintre noi (contracte noi), și alte formalități în scopul emiterii în continuare a facturii pe branșamentul existent.

Data

Semnătura/ ștampila

## ORGANIZAREA ȘI FUNCȚIONAREA ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI

La adunarea generală de constituire a asociației de proprietari, proprietarii vor alege dintre cei prezenți un comitet executiv, format din președintele asociației de proprietari și un cenzor sau o comisie de cenzori, și vor hotărî numărul membrilor acestora și durata mandatelor lor. Dacă dintre membrii asociației de proprietari nu se poate alege un cenzor sau comisia de cenzori, atunci adunarea generală a proprietarilor membri ai asociației de proprietari va mandata comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afara asociației de proprietari, persoană fizică ori juridică de specialitate, pe bază de contract sau convenție de prestări de servicii.

Cenzorul sau membrii comisiei de cenzori trebuie să aibă cel puțin studii medii și pot depune, dacă adunarea generală a asociației de proprietari hotărăște astfel, într-un cont bancar al asociației de proprietari, o garanție suficientă și îndeostulătoare, pe baza unui contract de garanție încheiat în acest sens. Cuanțumul garanției nu poate fi mai mic decât media anuală a totalului cheltuielilor lunare ale asociației.

Președintele asociației de proprietari este fie candidatul care va obține cel mai mare număr de voturi la alegerea membrilor comitetului



executiv, fie oricare alt membru al comitetului executiv ales prin voința sa și a majorității proprietarilor din cadrul adunării generale. Președintele, în situații deosebite, poate numi temporar dintre membrii comitetului executiv un vicepreședinte căruia îi poate delega atribuțiile sale.

Deponentul garanției menționate la art. 21 alin. (2) al Legii 230/2007 nu poate dispune în niciun mod de suma depusă drept garanție și nici de dobânda aferentă, decât după îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții: aprobarea descărcării de gestiune privind exercițiul financiar precedent de către adunarea generală a membrilor asociației de proprietari, precum și încetarea efectelor delegației menționate la art. 21.

În cazul în care se constată de către reprezentanții asociației de proprietari sau de către proprietarii înșiși minusuri în gestiune, asociația poate dispune asupra unei sume de bani egale cu cuantumul minusului în gestiune, direct din contul bancar menționat la art. 21 alin. (2) al Legii nr.230/2007, cu aprobarea scrisă, expresă, anterioară a adunării generale, fără a avea nevoie de consimțământul deponentului garanției.

După adunarea generală de constituire a asociației de proprietari va avea loc cel puțin o dată pe an, în primul trimestru, o adunare generală a proprietarilor membri ai asociației. Responsabilitatea cu privire la neconvocarea a cel puțin unei adunări generale a proprietarilor aparține membrilor comitetului executiv, inclusiv președintelui asociației de proprietari.

Adunarea generală este alcătuită din toți proprietarii membri ai asociației de proprietari.

Adunarea generală ordinară se convoacă fie de președintele asociației de proprietari, fie de comitetul executiv.

Pentru situații speciale sau de maximă urgență, adunările generale extraordinare ale asociației pot fi convocate oricând de către comitetul executiv sau de către cel puțin 20% din numărul proprietarilor membri ai asociației de proprietari.

Proprietarii trebuie anunțați, prin afișare la loc vizibil sau pe bază de tabel nominal convocator, asupra oricărei adunări generale a asociației de proprietari, cu cel puțin 7 zile înainte de data stabilită, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunării generale. Ordinea de zi anunțată se poate completa prin hotărâre a adunării generale.

Adunarea generală poate adopta hotărâri, dacă majoritatea proprietarilor membri ai asociației de proprietari (jumătate plus unu) sunt prezenți personal sau prin reprezentant legal.

Dacă la prima convocare nu este întrunit cvorumul necesar de jumătate plus unu, adunarea generală va fi suspendată și reconvocată în termen de maximum 10 zile de la data primei convocări.



- b) adoptă, modifică sau revocă hotărâri;
- c) adoptă și modifică bugetele de venituri și cheltuieli;
- d) mandatează comitetul executiv reprezentat de președintele asociației de proprietari pentru angajarea și eliberarea din funcție a persoanei care ocupă funcția de administrator imobile sau a altor angajați ori prestatori, în scopul administrării și buneii funcționări a clădirii;
- e) exercită alte atribuții care i-au fost conferite prin statut, prin acordul de asociere sau prin votul proprietarilor asociați.

Asociația de proprietari poate intermedia servicii între furnizori și proprietarii consumatori, în special cu privire la serviciile publice de utilități, pe baza unor contracte de prestări de servicii sau de furnizare cu caracter individual. Pentru contractele de furnizare cu caracter individual, drepturile și obligațiile cu privire la serviciul furnizat aparțin, pe de o parte, furnizorului și de cealaltă parte, proprietarului.

Pentru recuperarea debitelor cu privire la serviciile publice de utilități, furnizorul serviciului va acționa împotriva proprietarilor restanțieri.

Serviciul de intermediere din partea asociației de proprietari constă în: repartizarea facturilor către proprietari prin lista de plată lunară, încasarea și plata sumelor reprezentând contravaloarea consumului facturat, înștiințarea furnizorului cu privire la debitori.

Comitetul executiv poate angaja personal specializat pentru îndeplinirea atribuțiilor ce îi revin și adoptă decizii asupra cuantumului salariilor, indemnizațiilor, remunerațiilor și al eventualelor premii care se acordă personalului încadrat cu contract individual de muncă sau în baza unei convenții civile de prestări de servicii, în limita bugetului aprobat de adunarea generală.

Comitetul executiv angajează sau demite personalul, încheie sau reziliază contracte în ceea ce privește activitatea de administrare și întreținere a clădirii, a părților comune de construcții/a instalațiilor, precum și pentru alte activități conforme cu scopul asociației de proprietari: administrare, contabilitate, casierie, îngrijire, mecanică, instalații etc. Angajarea personalului necesar asociației de proprietari se face de către comitetul executiv, reprezentat de președinte, în conformitate cu prevederile legislației specifice în vigoare.

Comitetul executiv decide asupra acordării unor drepturi bănești membrilor asociației de proprietari care desfășoară activități lucrative folositoare acesteia, în limita bugetului de venituri și cheltuieli adoptat de adunarea generală a proprietarilor, potrivit art. 35 alin. (5) din Legea nr. 230/2007.

Comitetul executiv preia toate obligațiile și răspunderile privind activitatea de management stabilite la art. 22 din prezentele norme





metodologice pe perioada cât asociația nu are angajat un administrator sau a fost reziliat contractul de administrare, indiferent de cauze.

Pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce le revin, membrii comitetului executiv, inclusiv președintele asociației de proprietari, răspund, personal sau solidar, după caz, în fața legii și a proprietarilor, pentru daunele și prejudiciile cauzate proprietarilor în mod deliberat.

Comitetul executiv, reprezentat de președintele asociației de proprietari, are următoarele atribuții:

- a)** duce la îndeplinire hotărârile adunării generale și urmărește respectarea prevederilor legale, a statutului și a acordului de asociere ale asociației de proprietari;
- b)** emite, dacă este cazul, decizii scrise privind reguli pentru ducerea la îndeplinire a hotărârilor adunărilor generale și pentru respectarea prevederilor legale, a statutului și a acordului de asociere, precum și alte decizii ce privesc activitatea din asociația de proprietari;
- c)** întocmește proiectul bugetului de venituri și cheltuieli și pregătește desfășurarea adunărilor generale;
- d)** reglementează folosirea, întreținerea, repararea, înlocuirea și modificarea părților proprietății comune, inclusiv cu privire la consumurile aferente proprietății comune;
- e)** întocmește sau propune planuri de măsuri și activități și urmărește realizarea lor;
- f)** supraveghează desfășurarea tuturor activităților din cadrul asociației de proprietari, în mod special situația încasărilor și plăților lunare;
- g)** pentru scopul și activitățile asociației de proprietari, angajează și demite, încheie și reziliază contracte;
- h)** își asumă obligații, în nume propriu sau în numele proprietarilor membri ai asociației de proprietari, privind interesele legate de clădire;
- i)** inițiază sau apără în procese, în nume propriu sau în numele proprietarilor membri ai asociației de proprietari, interesele legate de clădire;
- j)** stabilește sistemul propriu de penalizări ale asociației de proprietari pentru restanțele afișate pe lista de plată ce privesc cheltuielile asociației de proprietari, conform prevederilor legale;
- k)** avizează documentele asociației de proprietari;
- l)** asigură completarea la zi a cărții tehnice a construcției;
- m)** asigură urmărirea comportării în timp a construcției, pe toată durata de existență a acesteia;
- n)** gestionează situațiile excepționale și de criză;
- o)** exercită alte atribuții care i-au fost conferite prin hotărârile adunării generale.
- p)** aprobă lunar lista cu cotele de contribuție la plata cheltuielilor asociației de proprietari, conform hotărârii adunării generale;



**r)** stabilește cotele de participare pe persoană la cheltuielile aferente persoanelor cu domiciliul în clădire și pentru persoanele care locuiesc temporar, minimum 15 zile pe lună; stabilește perioada pentru care proprietarii, respectiv chiriașii, pot solicita în scris scutirea de la plata cheltuielilor pe persoană și care trebuie să fie de cel puțin 15 zile pe lună, conform hotărârii adunării generale;

**s)** analizează problemele ridicate de membrii asociației de proprietari și ia măsuri pentru rezolvarea acestora, conform hotărârii adunării generale;

**ș)** ia toate măsurile pentru aducerea la starea dinaintea producerii evenimentului a zonei în care se efectuează reparații la părțile comune, urmând ca sumele aferente reparațiilor respective să fie suportate de toți proprietarii, proporțional cu cota indiviză.

Ședințele comitetului executiv sunt legal întrunite dacă jumătate plus unu din numărul membrilor săi sunt prezenți. Ședințele comitetului executiv pot fi convocate de președintele asociației de proprietari sau de jumătate plus unu din numărul membrilor săi.

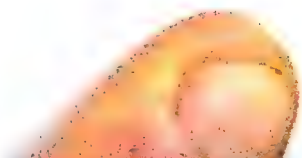
Deciziile comitetului executiv se consemnează în registrul de decizii al comitetului executiv.

Președintele asociației de proprietari reprezintă asociația în derularea contractelor și își asumă obligații în numele acesteia. El reprezintă asociația de proprietari în relațiile cu terții, inclusiv în acțiunile inițiate de asociație împotriva unui proprietar care nu și-a îndeplinit obligațiile față de asociație sau în procesele inițiate de un proprietar care contestă o hotărâre a adunării generale a proprietarilor.

Președintele asociației de proprietari supraveghează și urmărește aplicarea hotărârilor adunării generale, respectarea prevederilor statutului și acordului de asociere, precum și aplicarea deciziilor comitetului executiv. Acesta, în funcție de situație, poate propune comitetului executiv sau adunării generale, după caz, măsuri împotriva celor care nu respectă regulile, regulamentele, hotărârile și deciziile asociației de proprietari, conform prevederilor legale și statutare.

Președintele asociației de proprietari sau membrii comitetului executiv pot fi remunerați pe baza unui contract de mandat, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor, la data adoptării bugetului anual de venituri și cheltuieli.

Pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce le revin, membrii comitetului executiv, inclusiv președintele asociației de proprietari, răspund personal sau în solidar, după caz, în fața legii și a proprietarilor pentru daunele și prejudiciile cauzate proprietarilor în mod deliberat.





Cenzorul sau comisia de cenzori a asociației de proprietari are, în principal, următoarele atribuții:

- a) verifică legalitatea actelor și documentelor, a hotărârilor, deciziilor, regulilor și regulamentelor;
- b) verifică execuția bugetului de venituri și cheltuieli;
- c) verifică gestiunea financiar-contabilă;
- d) cel puțin o dată pe an, întocmește și prezintă adunării generale rapoarte asupra activității sale și asupra gestiunii asociației de proprietari, propunând măsuri.

Cenzorul sau cenzorii aleși ai asociației de proprietari pot fi remunerați pe baza unui contract de mandat, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor, la data adoptării bugetului anual de venituri și cheltuieli.

Pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce le revin, cenzorul sau cenzorii asociației de proprietari răspund personal sau în solidar, în fața legii și a proprietarilor, pentru daunele și prejudiciile cauzate proprietarilor în mod deliberat.

Administrarea, întreținerea, investițiile și reparațiile asupra proprietății comune sunt în sarcina asociației de proprietari.

Asociația de proprietari angajează persoane fizice atestate pentru funcția de administrator sau încheie contracte cu persoane juridice specializate și autorizate pentru realizarea, respectiv furnizarea serviciilor necesare administrării, întreținerii, investițiilor și reparațiilor asupra proprietății comune.

### **DUPĂ ORGANIZAREA ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI, SE MAI POT ÎNSCRIE NOI MEMBRII?**

Un proprietar se poate înscrie în asociația de proprietari și ulterior după constituirea și organizarea acesteia, cu o cerere adresată președintelui asociației, având aceleași drepturi ca și ceilalți membrii.

### **CHIRIAȘII FAC PARTE DIN ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI?**

Conform Legii nr. 230/2007 proprietarul poate să-și închirieze proprietatea fără a fi afectate exercitarea drepturilor și îndeplinirea responsabilităților legate de asociația de proprietari.

Chiriașul nu poate face parte din asociația de proprietari și nu are nici un fel de drepturi în cadrul ei.

Dacă chiriașul are mandat din partea proprietarului poate participa și vota în numele proprietarului.



## ATRIBUȚIILE PREȘEDINTELUI

Președintele asociației de proprietari este fie candidatul care va obține cel mai mare număr de voturi la alegerea membrilor comitetului executiv, fie oricare alt membru al comitetului executiv ales prin voința sa și a majorității proprietarilor din cadrul adunării generale. Președintele, în situații deosebite, poate numi temporar dintre membrii comitetului executiv un vicepreședinte căruia îi poate delega atribuțiile sale.

Președintele asociației de proprietari este fie candidatul care a obținut cel mai mare număr de voturi la alegerea membrilor comitetului executiv, fie oricare alt membru al comitetului executiv ales prin voința sa și a majorității proprietarilor în cadrul adunării generale.

Președintele asociației de proprietari reprezintă asociația în derularea contractelor angajate de aceasta și își asumă obligații în numele acesteia.

Președintele asociației de proprietari reprezintă asociația în relațiile cu terții, inclusiv în acțiunile inițiate de asociație împotriva unui proprietar care nu și-a îndeplinit obligațiile față de asociație sau în procesele inițiate de un proprietar care contestă o hotărâre a adunării generale a proprietarilor.

Președintele asociației de proprietari urmărește îndeplinirea obligațiilor cetățenești ce revin proprietarilor și punerea în aplicare a deciziilor comitetului executiv.

Președintele asociației de proprietari păstrează și urmărește ținerea la zi a cărții tehnice a construcției, precum și a celorlalte documente privitoare la activitatea asociației de proprietari.

Ștampila asociației de proprietari se păstrează și se folosește numai de către președinte sau de vicepreședinte.

**În cazul în care președintele se află în imposibilitatea de a-și exercita atribuțiile, acestea vor fi îndeplinite de către un vicepreședinte, numit de președintele asociației de proprietari dintre membrii comitetului executiv, urmând ca în termen de 90 de zile de la data când s-a constatat indisponibilitatea să fie convocată o adunare generală pentru a alege un nou președinte.**

Președintele asociației de proprietari poate fi remunerat, pe bază de contract de mandat, potrivit art. 32 alin. (1) din Legea nr. 230/2007, în limitele bugetului de venituri și cheltuieli aprobat prin hotărâre a adunării generale, potrivit prevederilor Codului fiscal.

Președintele asociației de proprietari sau membrii comitetului executiv pot fi remunerați pe baza unui contract de mandat, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor, la data adoptării bugetului anual de venituri și cheltuieli.





Pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce le revin, membrii comitetului executiv, inclusiv președintele asociației de proprietari, răspund personal sau în solidar, după caz, în fața legii și a proprietarilor pentru daunele și prejudiciile cauzate proprietarilor în mod deliberat.

## **COMISIA DE CENZORI**

Cenzorul sau membrii comisiei de cenzori trebuie să aibă cel puțin studii medii și pot depune, dacă adunarea generală a asociației de proprietari hotărăște astfel, într-un cont bancar al asociației de proprietari, o garanție suficientă și îndeostulătoare, pe baza unui contract de garanție încheiat în acest sens. Quantumul garanției nu poate fi mai mic decât media anuală a totalului cheltuielilor lunare ale asociației. Deponentul garanției menționate nu poate dispune în niciun mod de suma depusă drept garanție și nici de dobânda aferentă, decât după îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții: aprobarea descărcării de gestiune privind exercițiul financiar precedent de către adunarea generală a membrilor asociației de proprietari, precum și încetarea efectelor delegației menționate mai sus.

Cenzorul sau comisia de cenzori urmărește și asigură respectarea legalității în administrarea bunurilor materiale și a fondurilor financiare ale asociației de proprietari.

Comisia de cenzori este formată dintr-un număr impar de membri, care trebuie să aibă cel puțin studii medii.

Dacă dintre membrii asociației de proprietari nu se poate alege comisia de cenzori, atunci adunarea generală va mandata comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afara asociației de proprietari, persoană fizică ori juridică de specialitate, pe bază de contract sau convenție de prestări de servicii.

Cenzorii aleși ai asociației de proprietari pot fi remunerați pe baza unui contract de mandat, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor, la data adoptării bugetului anual de venituri și cheltuieli.

Cenzorul angajat sau contractat din afara asociației de proprietari poate fi remunerat, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor, la data adoptării bugetului anual de venituri și cheltuieli.

Pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce le revin, cenzorul sau cenzorii asociației de proprietari răspund, personal sau solidar, în fața legii și a proprietarilor pentru daunele și prejudiciile cauzate proprietarilor în mod deliberat.

Cenzorul sau comisia de cenzori a asociației de proprietari are, în principal, următoarele atribuții:



- a) verifică legalitatea actelor și documentelor, a hotărârilor, deciziilor, regulilor și a regulamentelor;
- b) verifică execuția bugetului de venituri și cheltuieli;
- c) verifică gestiunea financiar-contabilă;
- d) cel puțin o dată pe an, întocmește și prezintă adunării generale rapoarte asupra activității sale și asupra gestiunii asociației de proprietari, propunând măsuri.

## COMITETUL EXECUTIV

După adunarea generală de constituire a asociației de proprietari va avea loc cel puțin o dată pe an, în primul trimestru, o adunare generală a proprietarilor membri ai asociației. Responsabilitatea cu privire la neconvocarea a cel puțin unei adunări generale a proprietarilor aparține membrilor comitetului executiv, inclusiv președintelui asociației de proprietari.

Adunarea generală este alcătuită din toți proprietarii membri ai asociației de proprietari.

Adunarea generală ordinară se convoacă fie de președintele asociației de proprietari, fie de comitetul executiv.

Pentru situații speciale sau de maximă urgență, adunările generale extraordinare ale asociației pot fi convocate oricând de către comitetul executiv sau de către cel puțin 20% din numărul proprietarilor membri ai asociației de proprietari.

Proprietarii trebuie anunțați, prin afișare la loc vizibil sau pe bază de tabel nominal convocator, asupra oricărei adunări generale a asociației de proprietari, cu cel puțin 7 zile înainte de data stabilită, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunării generale. Ordinea de zi anunțată se poate completa prin hotărâre a adunării generale.

Comitetul executiv, reprezentat de președintele asociației de proprietari, are următoarele atribuții:

- a) duce la îndeplinire hotărârile adunării generale și urmărește respectarea prevederilor legale, a statutului și a acordului de asociere ale asociației de proprietari;

- b) emite, dacă este cazul, decizii scrise privind reguli pentru ducerea la îndeplinire a hotărârilor adunărilor generale și pentru respectarea prevederilor legale, a statutului și a acordului de asociere, precum și alte decizii ce privesc activitatea din asociația de proprietari;

- c) întocmește proiectul bugetului de venituri și cheltuieli și pregătește desfășurarea adunărilor generale;



**d)** reglementează folosirea, întreținerea, repararea, înlocuirea și modificarea părților proprietății comune, inclusiv cu privire la consumurile aferente proprietății comune;

**e)** întocmește sau propune planuri de măsuri și activități și urmărește realizarea lor;

**f)** supraveghează desfășurarea tuturor activităților din cadrul asociației de proprietari, în mod special situația încasărilor și plăților lunare;

**g)** pentru scopul și activitățile asociației de proprietari, angajează și demite, încheie și reziliază contracte;

**h)** își asumă obligații, în nume propriu sau în numele proprietarilor membri ai asociației de proprietari, privind interesele legate de clădire;

**i)** inițiază sau apără în procese, în nume propriu sau în numele proprietarilor membri ai asociației de proprietari, interesele legate de clădire;

**j)** stabilește sistemul propriu de penalizări ale asociației de proprietari pentru restanțele afișate pe lista de plată ce privesc cheltuielile asociației de proprietari, conform prevederilor legale;

**k)** avizează documentele asociației de proprietari;

**l)** asigură completarea la zi a cărții tehnice a construcției;

**m)** asigură urmărirea comportării în timp a construcției, pe toată durata de existență a acesteia;

**n)** gestionează situațiile excepționale și de criză;

**o)** exercită alte atribuții care i-au fost conferite prin hotărârile adunării generale.

Ședințele comitetului executiv sunt legal întrunite dacă jumătate plus unu din numărul membrilor săi sunt prezenți. Ședințele comitetului executiv pot fi convocate de președintele asociației de proprietari sau de jumătate plus unu din numărul membrilor săi.

Deciziile comitetului executiv se consemnează în registrul de decizii al comitetului executiv.

Comitetul executiv adoptă decizii asupra cuantumului salariilor, al indemnizațiilor și al eventualelor premii care se acordă personalului încadrat cu contract individual de muncă, precum și asupra valorii și a modalităților de contractare, în cazul în care administrarea clădirii este asigurată de persoane juridice, în limita bugetului de venituri și cheltuieli adoptat de adunarea generală a proprietarilor.

De asemenea, comitetul executiv decide și asupra acordării unor drepturi bănești membrilor asociației de proprietari care desfășoară activități lucrative folositoare acesteia, în limita bugetului de venituri și cheltuieli adoptat de adunarea generală a proprietarilor.

Pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce le revin, membrii comitetului executiv, inclusiv președintele asociației de proprietari, răspund personal



sau în solidar, după caz, în fața legii și a proprietarilor pentru daunele și prejudiciile cauzate proprietarilor în mod deliberat.

Anul fiscal al asociației de proprietari este anul calendaristic.

Înainte de începutul următorului an fiscal și pentru fiecare an fiscal ce urmează, comitetul executiv va pregăti și va prezenta proprietarilor în adunarea generală un buget anual de venituri și cheltuieli, suficient pentru a acoperi cheltuielile asociației de proprietari, inclusiv fondurile necesare organizării și funcționării acesteia.

Proprietarii membri ai asociației de proprietari au obligația să aprobe și un fond de reparații anual, necesar pentru repararea și îmbunătățirea proprietății comune. Comitetul executiv va pregăti și va prezenta adunării generale suma anuală necesară pentru constituirea sau completarea acestui fond, care se alimentează în avans, în tranșe lunare egale, prevăzute în lista de plată a cheltuielilor asociației de proprietari. Plățile pentru repararea și îmbunătățirea proprietății comune se vor face din fondul de reparații. Proprietarii membri ai asociației de proprietari pot aproba și alte fonduri cu caracter special.

Asociația de proprietari poate deschide unul sau mai multe conturi la oricare unitate bancară, în condițiile legii.

## ADMINISTRATORUL

Persoanele fizice care au calitatea de administrator de imobile sunt atestate de către primar, la propunerea compartimentelor specializate din cadrul autorității administrației publice locale, în baza unei hotărâri a consiliului local.

Atestatul are drept scop certificarea calităților profesionale ale persoanelor care doresc să practice activitatea de administrare a imobilelor la asociațiile de proprietari.

Consiliile locale, cu sprijinul aparatului propriu al consiliilor județene, respectiv al Consiliului General al Municipiului București, exercită controlul asupra activității financiar-contabile din cadrul asociațiilor de proprietari, din oficiu ori la solicitarea unuia sau mai multor membri ai asociației de proprietari. Administrarea, întreținerea, investițiile și reparațiile asupra proprietății comune sunt în sarcina asociației de proprietari.

Pentru a fi autorizate de către autoritățile administrației publice locale pentru activitatea de administrare, persoanele juridice specializate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

**a)** să aibă ca obiect de activitate numai domeniul asociațiilor de proprietari ori ca activitate principală administrarea imobilelor pe bază de tarife sau contract;



**b)** să aibă angajate persoane atestate în condițiile prezentelor norme metodologice;

**c)** să dovedească că au bonitate financiară.

Asociația de proprietari angajează persoane fizice atestate pentru funcția de administrator sau încheie contracte cu persoane juridice specializate și autorizate pentru realizarea, respectiv furnizarea serviciilor necesare administrării, întreținerii, investițiilor și reparațiilor asupra proprietății comune.

Pentru activitatea de administrare care include activități de administrare tehnică, de contabilitate și casierie, asociația de proprietari poate angaja fie persoane fizice atestate pentru funcția de administrator de imobile, fie poate încheia contract de administrare cu persoane juridice specializate și autorizate, care au ca obiect de activitate numai domeniul asociațiilor de proprietari ori care au ca activitate principală administrarea imobilelor pe bază de tarife sau contract. Administratorilor de imobile li se aplică în mod corespunzător prevederile art. 21 alin. (2) și ale art. 22 ale Legii nr. 230/2007.

**Persoanele fizice pot fi angajate prin încheierea unui contract individual de muncă, conform celor stabilite prin negociere directă.**

Candidații pentru funcția de administrator de imobile trebuie să prezinte comitetului executiv al asociației de proprietari documentele solicitate, garanțiile profesionale și materiale prevăzute de lege și trebuie să nu fi suferit nicio condamnare.

**Administratorii trebuie să prezinte garanții morale, materiale și profesionale acceptate de comitetul executiv al asociației de proprietari a clădirii pe care urmează să o administreze.**

Comitetul executiv adoptă decizii asupra cuantumului salariilor, al indemnizațiilor și al eventualelor premii care se acordă personalului încadrat cu contract individual de muncă, precum și asupra valorii și a modalităților de contractare, în cazul în care administrarea clădirii este asigurată de persoane juridice, în limita bugetului de venituri și cheltuieli adoptat de adunarea generală a proprietarilor.

De asemenea, comitetul executiv decide și asupra acordării unor drepturi bănești membrilor asociației de proprietari care desfășoară activități lucrative folositoare acesteia, în limita bugetului de venituri și cheltuieli adoptat de adunarea generală a proprietarilor.

Administratorul asigură managementul de proprietate al condominiului prin:

**a)** prestarea serviciilor conform atribuțiilor, obligațiilor și responsabilităților atribuite de comitetul executiv, în condițiile legislației în vigoare;



b) gestionarea bunurilor materiale și a fondurilor bănești, dacă nu are angajat un casier;

c) efectuarea formalităților necesare în angajarea contractelor cu furnizorii/prestatorii de servicii pentru exploatarea și întreținerea clădirii, derularea și urmărirea realizării acestor contracte;

d) asigurarea cunoașterii și respectării regulilor cu privire la proprietatea comună;

e) gestionarea modului de îndeplinire a obligațiilor cetățenești ce revin proprietarilor în raport cu autoritățile publice. Obligațiile cetățenești sunt cele stabilite, potrivit legii, de adunarea generală;

f) îndeplinirea oricăror alte obligații expres prevăzute de lege, precum și a celor stabilite prin contractul încheiat cu asociația de proprietari.

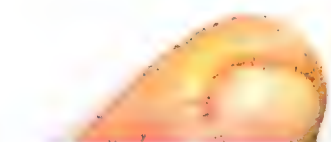
Contabilul răspunde de organizarea și conducerea contabilității, în condițiile legii. La asociațiile de proprietari care optează pentru conducerea contabilității în partidă simplă, administratorii de imobile pot cumula și funcția de contabil.

**Administratorul care îndeplinește și funcția de contabil în partidă simplă are obligația să întocmească și să completeze registrul jurnal, registrul inventar, registrul pentru evidența fondului de reparații, registrul pentru evidența fondului de rulment, registrul pentru evidența sumelor speciale, registrul pentru evidența fondului de penalizări, precum și alte formulare specifice activității de contabilitate, prevăzute prin ordin al ministrului economiei și finanțelor.**

În situația în care asociația de proprietari angajează un casier, acesta răspunde de efectuarea operațiunilor de încasări și plăți în numerar, cu respectarea prevederilor Regulamentului operațiunilor de casă. La asociațiile de proprietari care optează pentru conducerea contabilității în partidă simplă, administratorii de imobile pot cumula și funcția de casier. Pentru încasările în numerar, asociația de proprietari are obligația să emită chitanțe care vor cuprinde obligatoriu următoarele date: numărul de ordine, în baza unei serii, care identifică chitanța în mod unic; data emiterii facturii; denumirea/numele, adresa și codul de înregistrare fiscală ale asociației de proprietari pentru care se emite chitanța.

Pentru lucrările privind proprietatea comună, administratorul, ținând seama de preț, durată de execuție și calitate, supune spre analiză, selecție de oferte și aprobare comitetului executiv al asociației de proprietari ofertele operatorilor economici care satisfac cerințele, în vederea executării lucrărilor, conform legislației în vigoare, potrivit art. 37 din Legea nr. 230/2007. În caz contrar, cheltuielile nu vor fi acceptate la plată.

Pentru protejarea intereselor proprietarilor și ale asociației de proprietari împotriva riscurilor aferente activității de administrare într-un





condominiu, administratorii de imobile, persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, pot încheia polițe de asigurare de răspundere civilă profesională. Asigurarea de răspundere civilă profesională nu acoperă riscurile cu privire la fraudă, înșelăciune, deturnare de fonduri înfăptuite cu bună-știință. Persoanele care nu au calitatea de administrator de imobile nu pot încheia polițe de asigurare de răspundere civilă profesională.

Proprietatea comună poate fi utilizată de către terți, persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, numai cu acordul majorității proprietarilor membri ai asociației și al proprietarilor direct afectați de vecinătate, în baza unui contract de închiriere, de folosință sau de concesiune.

Asociația de proprietari are obligația să ia măsuri cu privire la îmbunătățirea confortului termic al clădirii.

Modificările constructive și utilizarea în alte scopuri a unor părți sau elemente de construcție ale clădirii, cum ar fi: ancorarea de reclame pe pereți, suspendarea de stâlpi, pereți, scări interioare și altele asemenea, se vor putea face numai pe baza deciziei comitetului executiv, cu acordul proprietarilor direct afectați și, după caz, pe baza unui proiect tehnic întocmit de instituții de specialitate, verificat de un expert autorizat, precum și cu autorizația pentru executarea de lucrări, eliberate în condițiile legii.

Schimbarea destinației locuințelor, precum și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință față de destinația inițială, conform proiectului inițial al clădirii cu locuințe, se poate face numai cu avizul comitetului executiv și cu acceptul proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării.

Pentru lucrări majore cu privire la exploatarea, întreținerea, repararea, consolidarea, reabilitarea și modernizarea proprietății comune, asociația de proprietari poate angaja, în numele proprietarilor și cu semnătura lor individuală, credite bancare sau orice alte forme de creditare, conform prevederilor legale.

Pentru riscurile cu privire la proprietatea comună, asociația de proprietari, în numele proprietarilor asociați, poate încheia polițe de asigurare.

### **PRELUAREA ADMINISTRAȚIEI ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI DE CĂTRE ADMINISTRATOR**

Preluarea administrației asociației de proprietari de către noul administrator este asemănătoare cu preluarea unei gestiuni, din această cauză trebuie tratată cu mare atenție întrucât eventualele greșeli sau abordarea cu ușurință pot avea consecințe pecuniare sau chiar penale.



condominiu, administratorii de imobile, persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, pot încheia polițe de asigurare de răspundere civilă profesională. Asigurarea de răspundere civilă profesională nu acoperă riscurile cu privire la fraudă, înșelăciune, deturnare de fonduri înfăptuite cu bună-știință. Persoanele care nu au calitatea de administrator de imobile nu pot încheia polițe de asigurare de răspundere civilă profesională.

Proprietatea comună poate fi utilizată de către terți, persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, numai cu acordul majorității proprietarilor membri ai asociației și al proprietarilor direct afectați de vecinătate, în baza unui contract de închiriere, de folosință sau de concesiune.

Asociația de proprietari are obligația să ia măsuri cu privire la îmbunătățirea confortului termic al clădirii.

Modificările constructive și utilizarea în alte scopuri a unor părți sau elemente de construcție ale clădirii, cum ar fi: ancorarea de reclame pe pereți, suspendarea de stâlpi, pereți, scări interioare și altele asemenea, se vor putea face numai pe baza deciziei comitetului executiv, cu acordul proprietarilor direct afectați și, după caz, pe baza unui proiect tehnic întocmit de instituții de specialitate, verificat de un expert autorizat, precum și cu autorizația pentru executarea de lucrări, eliberate în condițiile legii.

Schimbarea destinației locuințelor, precum și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință față de destinația inițială, conform proiectului inițial al clădirii cu locuințe, se poate face numai cu avizul comitetului executiv și cu acceptul proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării.

Pentru lucrări majore cu privire la exploatarea, întreținerea, repararea, consolidarea, reabilitarea și modernizarea proprietății comune, asociația de proprietari poate angaja, în numele proprietarilor și cu semnătura lor individuală, credite bancare sau orice alte forme de creditare, conform prevederilor legale.

Pentru riscurile cu privire la proprietatea comună, asociația de proprietari, în numele proprietarilor asociați, poate încheia polițe de asigurare.

### **PRELUAREA ADMINISTRAȚIEI ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI DE CĂTRE ADMINISTRATOR**

Preluarea administrației asociației de proprietari de către noul administrator este asemănătoare cu preluarea unei gestiuni, din această cauză trebuie tratată cu mare atenție întrucât eventualele greșeli sau abordarea cu ușurință pot avea consecințe pecuniare sau chiar penale.



La preluarea administrației unei asociații de proprietari este recomandabil a se întocmi un proces-verbal de predare-primire, în trei exemplare:

1 - pentru arhiva asociației de proprietari (care se recomandă a fi păstrată de președintele asociației, întrucât acesta reprezintă din punct de vedere juridic asociația);

2 - pentru administratorul care predă;

3 - pentru administratorul care preia.

În procesul-verbal se vor consemna predarea și respectiv primirea următoarelor valori și documente:

- soldul în casă;
- soldul contului disponibil menționându-se societatea bancară sau unitatea C.E.C.;
- soldurile fondurilor de rulment, de reparații, special constituite;
- situația sumelor neachitate către furnizori;
- contribuțiile restante la fondurile de rulment, de reparații, la cele special constituite;
- evidența fondurilor de rulment, de reparații, special constituite ;
- evidența garanțiilor existente la furnizori;
- situația debitorilor, alții decât membrii asociației de locatari;
- situația creditorilor;
- situația lucrărilor de reparații sau/și întreținere aflate în execuție (stadiul plăților, stadiul fizic al lucrărilor...);
- ultima listă a cotelor de întreținere afișată, inclusiv situația încasărilor;
- se va menționa seria, nr., data și valoarea ultimei chitanțe emise de vechiul administrator;
- se vor menționa seria și nr. carnetelor de chitanțe achiziționate de la distribuitorii autorizați necompletate;
- nr. de dosare cu documente primare luate în primire, specificându-se pe scurt la fiecare dosar: nr. de file, perioada (de la data de zz.ll.aa la data de zz.ll.aa) și ce conține (chitanțe, facturi, liste de întreținere, cereri de scoatere de la întreținere, state de plata, extrase de cont,...)
- registrele predate specificându-se pe scurt denumirea acestora, nr. de file, perioada (de la data de zz.ll.aa la data de zz.ll.aa);
- ștampilele predate (pe procesul verbal de predare primire în dreptul denumirii ștampilei se va aplica impresiunea acesteia pe toate cele trei exemplare);
- mijloacele materiale și mijloacele fixe din inventar (acolo unde este cazul), specificându-se starea de uzură.

Ca anexă la procesul verbal de predare-primire se va întocmi situația soldurilor elementelor de activ și pasiv care trebuie să fie în concordanță cu datele menționate în procesul verbal.



## **REGISTRELE FINANCIAR-CONTABILE OBLIGATORII A UNEI ASOCIAȚII DE PROPRIETARI**

- registrul jurnal,
- registrul inventar,
- registrul de casă,
- registrul pentru evidența fondului de rulment,
- registrul pentru evidența fondului de reparații,
- registrul pentru evidența sumelor speciale.

## **ÎNCHEIEREA CONTRACTELOR CU FURNIZORII DE UTILITĂȚI EDILITAR-GOSPODĂREȘTI**

Utilitățile edilitar-gospodărești sunt:

- apă-canal;
- termoficare;
- gaze;
- electricitate;
- salubritate;
- ascensor;
- servicii interfon.

La încheierea contractelor sunt necesare următoarele documente:

- copie de pe încheierea judecătorească de constituire a asociației de proprietari;
- copie de pe documentul de confirmare a codului fiscal și numărul contului din societatea bancară;
- contractul-tip al agentului economic prestator de servicii;

Contractul-tip al agentului economic furnizor se poate completa cu obiecții la contract, acceptate de ambele părți.

Asociația de proprietari poate intermedia servicii între furnizori și proprietarii consumatori, în special cu privire la serviciile publice de utilități, pe baza unor contracte de prestări de servicii sau de furnizare cu caracter individual. Pentru contractele de furnizare cu caracter individual, drepturile și obligațiile cu privire la serviciul furnizat aparțin, pe de o parte, furnizorului și de cealaltă parte, proprietarului.

Pentru recuperarea debitelor cu privire la serviciile publice de utilități, furnizorul serviciului va acționa împotriva proprietarilor restanțieri.

Serviciul de intermediere din partea asociației de proprietari constă în: repartizarea facturilor către proprietari prin lista de plată lunară, încasarea și plata sumelor reprezentând contravaloarea consumului facturat, înștiințarea furnizorului cu privire la debitori



## ÎNCHIRIEREA SPAȚIILOR COMUNE

Dacă un spațiu aparținând părților comune (de exemplu o cameră de la parter) este închiriat de asociație unui terț ori s-a permis contra unei ansumite sume de bani amplasarea unui panou publicitar sau a unei antene pentru telefonie mobilă pe terasa aferent din scări, proprietarii apartamentelor din întregul bloc sunt îndreptățiți, în baza dreptului lor de proprietate indiviză asupra părților comune din întregul condominiu, să beneficieze de veniturile astfel obținute. Dacă scara respectivă are o asociație de proprietari constituită separat, aceasta ar fi singura beneficiară a veniturilor obținute.

Pe de altă parte, deși proprietatea comună aferentă unei scări este delimitată, menținerea în stare normală de funcționare și întreținerea părților comune poate avea implicații, față de specificul construcției și asupra restului imobilului, iar unele instalații pot continua să rămână înexploatare comună, fiind necesar a se stabili de către proprietari drepturile și obligațiile ce vor continua să rămână comune.

Veniturile obținute din exploatarea proprietății comune aparțin asociației de proprietari. Aceste venituri alimentează fondurile speciale ale asociației de proprietari pentru reparații și investiții cu privire la proprietatea comună și nu se plătesc proprietarilor.

## DREPTURILE PROPRIETARILOR

Proprietarii membri ai asociației de proprietari au dreptul să participe, cu drept de vot, la adunarea generală a proprietarilor, să își înscrie candidatura, să candideze, să aleagă și să fie aleși în structură organizatorică a asociației de proprietari. Pentru a beneficia de dreptul de a fi ales, persoana în cauză trebuie să aibă capacitate deplină de exercițiu. Proprietarii au dreptul să cunoască toate aspectele ce țin de activitatea asociației și au acces, la cerere, la orice document al acesteia. Proprietarul poate aduce îmbunătățiri sau modificări proprietății sale individuale, cu respectarea prevederilor legale referitoare la autorizarea de către autoritatea publică locală a modificărilor constructive, fără a pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a altor proprietăți individuale. Proprietarul nu poate schimba aspectul sau destinația proprietății comune fără a obține mai întâi acceptul din partea asociației de proprietari. Zidurile dintre apartamentele sau spațiile alăturate, care nu fac parte din structura de rezistență a clădirii și din proprietatea comună, pot fi reamplasate prin acordul dintre proprietarii apartamentelor sau spațiilor respective, pe baza



autorizației de modificare a construcției, eliberată de autoritatea publică locală și cu înștiințarea asociației. Zidurile dintre apartamente sau spații și proprietatea comună care nu fac parte din structura de rezistență a clădirii pot fi reamplasate numai prin modificarea acordului de asociere, în baza hotărârii majorității proprietarilor și a autorizației de modificare a construcției, eliberată de autoritatea publică locală.

Veniturile obținute din exploatarea proprietății comune aparțin asociației de proprietari. Aceste venituri alimentează fondurile speciale ale asociației de proprietari pentru reparații și investiții cu privire la proprietatea comună și nu se plătesc proprietarilor.

Proprietarii, membri ai asociației, au dreptul să primească explicații cu privire la calculul cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari și, eventual, să o conteste la președintele asociației de proprietari, în termen de 10 zile de la afișarea listei de plată. Președintele asociației de proprietari este obligat să răspundă la contestație în termen de 7 zile.

Proprietarii au dreptul să își închirieze proprietatea, fără a fi afectate exercitarea drepturilor și îndeplinirea responsabilităților legate de asociația de proprietari.

Proprietarii au dreptul să folosească părțile comune de construcții și instalații ale condominiului conform destinației pentru care au fost construite.

Proprietarii trebuie anunțați, prin afișare la loc vizibil sau pe bază de tabel nominal convocator, asupra oricărei adunări generale a asociației de proprietari, cu cel puțin 7 zile înainte de data stabilită, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunării generale. Ordinea de zi anunțată se poate completa prin hotărâre a adunării generale.

Pentru adoptarea hotărârilor în adunarea generală a asociației de proprietari, se vor avea în vedere următoarele:

- a)** fiecare proprietar are dreptul la un vot pentru proprietatea sa;
- b)** pentru hotărârile cu privire la stabilirea fondurilor de investiții pentru consolidare, reabilitare și modernizare, votul fiecărui proprietar are o pondere egală cu cota-parte din proprietatea comună;
- c)** proprietarul poate fi reprezentat în adunarea generală de către un membru al familiei sau de către un alt reprezentant care are o împuternicire scrisă și semnată de către proprietarul în numele căruia votează;
- d)** un membru al asociației de proprietari poate reprezenta unul sau mai mulți membri absenți, dacă prezintă împuternicire semnată de către proprietarii în numele cărora votează;
- e)** în cazul unui vot paritar, votul președintelui asociației de proprietari este decisiv.

Hotărârile adunărilor generale vor fi luate cu votul majorității membrilor asociației de proprietari prezenți la adunarea generală convocată



sau reconvocată, după caz. În statutul propriu al asociației de proprietari pot fi prevăzute și alte condiții, dar nu mai puțin de jumătate plus unu din voturile celor prezenți la adunarea generală convocată sau reconvocată.

Dacă o hotărâre a adunării generale este contrară legii, statutului sau acordului de asociere a asociației de proprietari ori este de natură să producă daune intereselor proprietarilor, aceștia pot ataca în justiție respectiva hotărâre, în termen de 45 de zile de la adoptarea acesteia. Acționarea în justiție nu întrerupe executarea hotărârii decât în cazul în care instanța dispune suspendarea acesteia

Proprietarii de animale de companie nu sunt obligați să plătească nici o taxă suplimentară către asociația de proprietari a imobilului respectiv conform legislației în vigoare.

**Nici un proprietar nu poate fi obligat să se înscrie în asociație, aceasta fiind un drept al său și nu o obligație.**

## OBLIGAȚIILE PROPRIETARILOR

Proprietarul este obligat să mențină proprietatea sa individuală, apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, în stare bună, pe propria cheltuială. Niciun proprietar nu poate încălca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală a celorlalți proprietari din condominiu.

Cu un preaviz de 5 zile, proprietarul este obligat să accepte accesul în apartamentul sau în spațiul său al unui delegat al asociației, atunci când este necesar să se inspecteze, să se repare ori să se înlocuiască elemente din proprietatea comună, la care se poate avea acces numai din respectivul apartament sau spațiu. Fac excepție cazurile de urgență, când accesul se poate face fără preaviz.

Proprietarul este obligat

- să ia măsuri, în cadrul asociației, pentru modernizarea, consolidarea, reabilitarea termică, precum și pentru creșterea performanței energetice a clădirii, după caz, potrivit prevederilor legale, și să achite cota-parte din costurile aferente. Indiferent de natura intervențiilor, se va avea în vedere menținerea aspectului armonios și unitar al întregii clădiri. În clădirile afectate de seisme, proprietarii au obligația de a lua de urgență măsuri pentru consolidare, conform prevederilor legale în vigoare; lucrările de reparații, intervenții etc. se vor executa cu personal autorizat, potrivit legii;

- să repare stricăciunile ori să plătească cheltuielile pentru lucrările de reparații, dacă ei sau alte persoane care acționează în numele lor au



provocat daune oricărei părți din proprietatea comună sau unui alt apartament ori spațiu;

- la înstrăinarea proprietății, să transmită toate obligațiile către dobânditor, inclusiv cele cu privire la sumele de plată către asociația de proprietari existente la data tranzacției, precum și orice alte informații relevante sau având consecințe asupra drepturilor și obligațiilor privitoare la proprietatea care este înstrăinată;

- la dobândirea proprietății, să depună în copie, la asociație, actul de proprietate;

- să modifice instalațiile de distribuție a utilităților în interiorul unui condominiu sau al unui apartament din cadrul unui condominiu numai în condițiile legii, pe baza referatului tehnic de specialitate emis de furnizorul utilității, în care se arată efectele modificării instalației respective. Pe baza acestui referat, comitetul executiv va hotărî asupra efectuării modificării. În cazul producerii locale, la nivel de condominiu, a energiei termice și a apei calde de consum, nu este necesar referatul tehnic menționat;

- nu pot ocupa funcții în comitetul executiv și în comisia de cenzori membri având grade de rudenie, până la gradul al 4-lea inclusiv.

Toți proprietarii au obligația să plătească lunar, conform listei de plată a cheltuielilor asociației de proprietari, în avans sau pe baza facturilor emise de furnizori, cota de contribuție ce le revine la cheltuielile asociației de proprietari, inclusiv cele aferente fondurilor din asociația de proprietari.

### **MODIFICĂRI ȘI ÎMBUNĂTĂȚIRI ADUSE PROPRIETĂȚII INDIVIDUALE**

Proprietarul poate aduce îmbunătățiri sau modificări apartamentului său, cu condiția de a nu pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a altor apartamente, de a nu afecta proprietatea comună și de a nu schimba aspectul acesteia.

Modificările constructive, schimbarea aspectului proprietății comune sau utilizarea în alte scopuri a unor părți sau elemente de construcție cum ar fi: ancorarea unor reclame pe pereți, suspendarea acestora pe stâlpi, pereți, scări interioare.

Orice modificare a proprietății individuale se va aduce la cunoștința asociației pentru înscrierea în jurnalul evenimentelor din cartea tehnică a construcției, prin depunerea în copie a actelor de autorizare, a procesului-verbal de recepție și a schițelor.

Acestea se vor putea face de către proprietari numai pe baza hotărârii adunării generale și cu acordul proprietarilor direct afectați.



Zidurile dintre apartamentele alăturate și care nu fac parte din structura de rezistență a clădirii, pot fi reamplasate prin acord între proprietarii apartamentelor respective și cu înștiințarea asociației de proprietari.

Zidurile dintre apartamente și proprietatea comună, care nu fac parte din structura de rezistență a clădirii, pot fi reamplasate numai prin amendarea acordului de asociere, urmând procedura privitoare la modificarea actelor constructive, și numai cu acordul expres al proprietarilor direct afectați.

Executarea lucrărilor de construcții care afectează structura de rezistență a imobilului se poate face doar cu respectarea Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și cu obținerea certificatului de urbanism de la organele de specialitate.

### **LUCRĂRI CARE SE POT EXECUTA FĂRĂ AUTORIZAȚIE DE CONSTRUCȚIE**

Se pot executa fără autorizație de construire următoarele lucrări care nu modifică structura de rezistență, caracteristicile inițiale ale construcțiilor sau aspectul arhitectural al acestora:

- a) reparații la înprejmui, acoperișuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;
- b) reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei, inclusiv în situația în care se schimbă materialele din care sunt realizate respectivele lucrări, cu excepția clădirilor declarate monumente istorice, în condițiile legii;"
- c) reparații și înlocuiri de sobe de încălzit;
- d) zugrăveli și vopsitorii interioare;
- e) zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile clădirilor;
- f) reparații la instalațiile interioare, la branșamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire și de preparare a apei calde menajere cu cazane omologate, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare și/sau de contorizare a consumurilor de utilități;
- g) reparații și înlocuiri la pardoseli;
- h) reparații și înlocuiri la finisaje interioare și exterioare - tencuieli, placaje, altele asemenea -, la trotuare, la ziduri de sprijin și la scări de acces, fără modificarea calității și a aspectului elementelor constructive;
- i) lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente;
- j) lucrări de investigare, cercetare, expertizare, conservare și restaurare a componentelor artistice ale construcțiilor prevăzute la art. 3

lit. b), cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor și al autorității administrației publice județene sau locale, după caz;

**k)** lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru construcții de importanță normală sau redusă, situate în afara zonelor de protecție instituite pentru zăcămintele acvifere;

**l)** lucrări de construcții funerare subterane și supraterane, cu avizul administrației cimitirului.

Se pot executa fără autorizație de construire și lucrări pentru amplasarea de tonete, pupitre acoperite sau închise, destinate difuzării și comercializării presei, cărților și florilor, care sunt amplasate direct pe sol, fără fundații și platforme, precum și fără racorduri și/sau bransamente la utilități urbane, cu excepția energiei electrice.

### **LUCRĂRI LA CARE SUNT NECESARE AUTORIZAȚII DE CONSTRUIRE**

Autorizația de construire se eliberează pentru:

**a)** lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, schimbare de destinație sau de reparare a construcțiilor de orice fel, precum și a instalațiilor aferente acestora, cu excepția celor prevăzute la art. 11;

**b)** lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate la construcții reprezentând monumente istorice, inclusiv la cele din zonele lor de protecție, stabilite potrivit legii;

**c)** lucrări de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare, modernizare și reabilitare privind căi de comunicație, inclusiv lucrări de artă, rețele și dotări tehnico-edilitare, lucrări hidrotehnice, amenajări de albie, lucrări de îmbunătățiri funciare, lucrări de instalații de infrastructură, noi capacități de producere, transport, distribuție a energiei electrice și/sau termice, precum și de reabilitare și re tehnologizare a celor existente;

**d)** împrejmuiri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și alte lucrări de amenajare a spațiilor publice;

**e)** lucrări de foraje și excavări necesare pentru efectuarea studiilor geotehnice și a prospecțiunilor geologice, proiectarea și deschiderea exploatărilor de cariere și balastiere, a sondelor de gaze și petrol, precum și a altor exploatări de suprafață sau subterane;

**f)** lucrări, amenajări și construcții cu caracter provizoriu necesare în vederea organizării executării lucrărilor



g) organizarea de tabere de corturi, căsuțe sau de rulote;

h) lucrări de construcții cu caracter provizoriu: chioșcuri, tonete, cabine, spații de expunere situate pe căile și spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, precum și anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole situate în extravilan;

i) cimitire - noi și extinderi.

Proiectele pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum și proiectele tehnice, pe baza cărora se întocmesc acestea, se elaborează de colective tehnice de specialitate, se însușesc și se semnează de cadre tehnice cu pregătire superioară numai din domeniul arhitecturii, construcțiilor și instalațiilor pentru construcții, astfel:

a) de arhitect cu diplomă recunoscută de statul român, pentru proiectarea părții de arhitectură pentru obiective de investiții cuprinse la toate categoriile de importanță a construcțiilor supraterane și a celor subterane;

b) de ingineri constructori și de instalații, cu diplomă recunoscută de statul român, pentru părțile de inginerie în domeniile specifice, pentru obiective de investiții cuprinse la toate categoriile de importanță a construcțiilor supraterane și subterane, precum și la instalațiile aferente acestora;

c) de conductor arhitect, urbanist și/sau de subinginer de construcții, cu diplomă recunoscută de statul român, pentru clădiri de importanță redusă și aflate în afara zonelor protejate, stabilite conform legii.

### **Prescripția unei lucrări de construcții**

Conform art. 26 din Legea 50/1991 privind autorizarea executării sau desființării construcțiilor, organele de control au dreptul de a sancționa contravențiile în termen de 2 ani de la data săvârșirii lor. După 2 ani fapta se prescrie.

### **FONDUL DE RULMENT**

În scopul asigurării fondurilor necesare pentru plăți curente, asociația de proprietari stabilește quantumul și cota de participare a proprietarilor la constituirea fondului de rulment. De regulă, fondul de rulment se dimensionează astfel încât să poată acoperi cheltuielile curente ale condominiului la nivelul unei luni calendaristice. Stabilirea quantumului se face prin echivalare cu suma care a fost necesară pentru acoperirea cheltuielilor lunare înregistrate de asociația de proprietari în anul expirat, la

nivelul lunii cu cheltuielile cele mai mari, majorate cu rata inflației, iar în cazurile asociațiilor de proprietari nou-înființate, prin constatarea și însușirea experienței în domeniu a unor asociații de proprietari echivalente ca mărime.

**Fondul de rulment se constituie prin plata anticipată a cotei ce revine fiecărui proprietar, potrivit hotărârii adunării generale a asociației de proprietari, iar reîntregirea fondului de rulment se face lunar, prin plata sumelor afișate pe lista de plată. Pentru încasarea fondului de rulment, casierul asociației de proprietari eliberează chitanță personalizată separată.**

În situațiile în care, prin contractul de închiriere încheiat cu proprietarul, chiriașul se obligă să participe la plata cheltuielilor curente ale condominiului în care locuiește, acesta va participa și la formarea fondului de rulment.

Fondul de rulment încasat se poate restitui în situațiile de schimbare a domiciliului sau a dreptului de proprietate, dacă prin actele de transmitere a dreptului de proprietate sau a folosinței locuinței nu se stipulează altfel, precum și în situațiile în care cheltuielile lunare scad conform deciziei comitetului executiv, la cererea proprietarului.

Asociația de proprietari va constitui un fond pentru repararea părților de construcții/instalații aflate în proprietate comună, fond cu perioadă de folosire limitată, care va fi depus în contul asociației de proprietari și nu va putea fi folosit decât cu acordul adunării generale a asociației de proprietari, în conformitate cu bugetul de venituri și cheltuieli.

## **PROPRIETARI DE APARTAMENTE DEȚINĂTORI DE ANIMALE**

Conform legislației existente, respectiv legi, hotărâri ale Consiliului Local, al Consiliului Uniunii europene și al legii sentimentelor umane, niciun locatar nu poate fi pus la plata unor cheltuieli de întreținere pentru animalele pe care le deține în apartament (animale de companie).

## **CUM POT FI FOLOSITE VENITURILE DIN ACTIVITĂȚI ECONOMICE, ÎNCHIRIERI, RECLAME**

Veniturile obținute de asociația de proprietari din activități economice sau din alte activități desfășurate se constituie ca fond special și se vor utiliza în exclusivitate pentru îmbunătățirea confortului și eficienței condominiului, pentru întreținerea și repararea proprietății comune.

În aceste venituri se cuprind și cele obținute din închirierea unor spații aflate în proprietate comună indiviză, a spațiilor pentru instalarea



de reclame și pentru serviciul de televiziune prin cablu, firme luminoase, precum și alte venituri obținute din orice sursă, în condițiile legii. Aceste venituri se constituie ca surse proprii ale asociației de proprietari, nu se plătesc proprietarilor, nu pot fi folosite la constituirea sau la completarea fondului de rulment și nu pot fi folosite la plata facturilor emise de furnizorii de servicii publice de utilități. Acest fond va fi depus în contul asociației de proprietari și nu va putea fi folosit decât cu acordul adunării generale a asociației de proprietari, în conformitate cu bugetul de venituri și cheltuieli.

### **CALCULUL CONSUMULUI DE APĂ CALDĂ, APĂ RECE (ASOCIAȚIE CU APARTAMENTE NECONTORIZATE ȘI CONTORIZATE INDIVIDUAL)**

Asociația de proprietari trebuie să adopte un regulament intern care să reglementeze citirea contoarelor și repartizarea cheltuielilor.

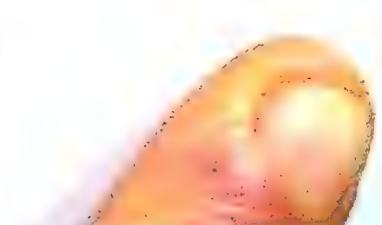
Apartamentele contorizate individual vor plăti în funcție de indexul contoarelor individuale (cât au consumat efectiv). La acesta sumă se poate adăuga o altă sumă repartizată tuturor proprietarilor din asociație, funcție de cota parte indiviză, care rezultă din consumul/pierderile pe spațiile comune. Această sumă rezultă ca un procent din valoarea facturii sosite (maxim 10%) și este stabilit de asemenea de adunarea generală.

Din valoarea facturii se scade valoarea consumului comun, valoarea consumului apartamentelor contorizate, și rezultă valoarea consumului apartamentelor necontorizate care se repartizează pe numărul de persoane care locuiesc în apartamentele necontorizate.

Trebuie urmărit ca apartamentele contorizate să declare un consum corect. Este indicat ca prin acest regulament intern, să fie stabilit un interval la care administratorul să citească personal contoarele (2-3 luni). Un consum normal la un apartament contorizat este de 3 m<sup>3</sup> apă rece și 2 m<sup>3</sup> apă caldă persoană/lună.

La defalcarea cheltuielilor pentru consumul de apă și pentru canalizare la apartamentele/spațiile care folosesc băi sau dușuri comune în condominiu se va lua în calcul jumătate din suma ce revine unei persoane din apartamentele/spațiile dotate individual cu băi și dușuri.

În cazurile în care condominiul dispune numai de dușuri și băi comune care deservește apartamentele/spațiile, cheltuielile se repartizează în raport cu numărul persoanelor care locuiesc curent în clădire, aferent fiecărui apartament/spațiu.



## DEBRANȘAREA DE LA SISTEMUL CENTRALIZAT DE ÎNCĂLZIRE AL BLOCULUI

Incepând cu data de 21 Martie 2007 a intrat în vigoare Legea nr. 325/2006 - legea energiei termice - care simplifică foarte mult debranșarea în sensul că furnizorii de tip RADET nu mai pot să impună condiții după cum doresc ei.

Concret la Capitolul - Protecția utilizatorului de energie termică - la art. 30 alin. (1) se definesc foarte clar condițiile în care se poate face debranșarea și anume:

**1. Acordul scris al asociației de proprietari.** În acest scop asociația va hotărî, o singură dată, printr-o adunare generală condițiile pe care trebuie să le îndeplinească proprietarii care doresc să se debranșeze de la instalația de caldură a blocului astfel încât interesele de proprietate ale celorlalți proprietari să nu fie afectate.

**2. Acordul vecinilor de apartament (sus, jos, stânga, dreapta).** Acordul vecinilor se poate da direct pe cererea aprobată de președintele asociației de proprietari.

**3. Anunțarea, în scris, a furnizorului local de caldură înainte cu 30 de zile.**

**Condițiile pe care le poate impune asociația și, în special, vecinii de apartament sunt:**

a. Realizarea unei surse proprii de încălzire și preparare apă caldă cu instalații și echipamente reglementate legal pe piața românească conform normelor I.S.C.I.R.

b. Contorizare proprie pentru consumul de gaze naturale utilizate pentru încălzirea apartamentului și pentru prepararea apei calde.

c. Contorizare proprie pentru consumul de apă rece pentru toate instalațiile aferente proprietății.

d. Evacuarea corespunzătoare a reziduurilor toxice rezultate din arderea gazelor naturale.

Dacă proprietarul își asumă și respectă aceste condiții asociația de proprietari și vecinii nu vor fi afectați și nu au nici un motiv obiectiv și legal să refuze cererea proprietarului care dorește să se debranșeze. Debranșarea se face, în afara sezonului rece, pe bază de cerere-angajament scrisă către președinte cu asumarea, de proprietarul care se debranșează, a răspunderii totale față de respectarea condițiilor impuse de asociație și de vecinii de apartament.

Prin cererea aprobată asociația de proprietari și vecinii nu își asumă nici o responsabilitate cu privire la lucrările care se execută (conducta de



alimentare cu gaze naturale și instalația de încălzire a apartamentului care se debranzează).

În condițiile în care statul roman nu oferă alte condiții cetățenilor aceștia au dreptul să aleagă ceea ce consideră ei că este bun (și nu impus) și să utilizeze instrumentele economiei de piață pentru a-și asigura în mod individual, la nivel de familie, o viață mai bună.

### **OBLIGAȚIILE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ UN PROPRIETAR CARE DOREȘTE SĂ SE DEBRANȘEZE DE LA INSTALAȚIA COMUNĂ DE ENERGIE TERMICĂ A BLOCULUI**

- să solicite asociației de proprietari în scris debransarea de la sistemul centralizat al blocului;
- să aibă contoare proprii pentru consumul de apă rece, gaze naturale și energie electrică;
- să-și monteze o centrală termică conform normelor în vigoare;
- să execute lucrările de montaj al conductei de gaze și a centralei termice cu firme autorizate;
- să aibe acordul asociației de proprietari pentru instalarea conductei de gaze.

Obligația de debransare să nu implice modificarea instalației de termoficare a clădirii.

Debransarea se va face cu acordul societății furnizoare de energie termică, care trebuie anunțată cu privire la debransare printr-o cerere expres scrisă având acordul asociației de proprietari.

Debransarea tehnică se va face în prezența unui reprezentant al societății furnizoare de energie termică, și în prezența administratorului, în baza unui proces verbal de debransare.

### **OBLIGAȚII DE PLATĂ PENTRU PROPRIETARIILE CARE ȘI-AU MONTAT CENTRALĂ TERMICĂ ÎN APARTAMENT**

Apa rece, gunoi menajer și salariul operatorului ecologic, cheltuieli administrativ gospodărești, salarii administrator, președinte etc, cheltuieli privind reparația/întreținerea proprietății comune (ascensor, subsol, terasă, fațadă etc), consumuri de apă, gaze încălzire părți comune, energia electrică (ascensor, iluminat scări), fond de rulment la noua dimensiune (reducere a acestuia prin cerere scrisă), **cota-parte aferentă căldurii de pe spațiile comune precum și cota de energie termică aferentă S.E.T. a conductelor ce traversează apartamentul dacă acestea nu sunt izolate termic.**

## **REPARTIZARE CHELTUIELI REPARAȚIE TERASĂ**

În cadrul asociației de proprietari, cheltuielile aferente reparațiilor și întreținerii proprietății comune conform Legii nr. 230/2007 și a Normelor Metodologice din 19.12.2007 de aplicare a Legii nr. 230/2007, se repartizează tuturor proprietarilor, inclusiv, reparația și întreținerea terasei, proporțional cu cota-parte indiviză din proprietatea comună, aparținând tuturor proprietarilor.

## **ACORDUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI PRIVIND ACTIVITATEA SOCIETĂȚILOR COMERCIALE CARE DESFĂȘOARĂ ACTIVITĂȚI ÎN CADRUL IMOBILULUI**

Conform Legii 230/2007 și a Hotărârii nr. 1588 din 19.12.2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, asociația de proprietari are următoarele obligații:

- nu va permite schimbarea destinației locuințelor precum și a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, față de cea inițială conform proiectului inițial al clădirii cu locuințe se poate face numai cu avizul comitetului executiv și cu acceptatul proprietarilor direct afectați cu care se învecinează pe plan orizontal și vertical,
- nu va permite schimbarea destinației locuințelor cu activități care afectează liniștea, care desfășoară activități pe care legea nu le permite.

Proprietatea comună poate fi utilizată de către terți, persoane fizice sau juridice, de drept public sau de drept privat, numai cu acordul majorității proprietarilor, membri ai asociației și a proprietarilor direct afectați din vecinătate, sau unde este cazul a tuturor proprietarilor de pe scară.

Asociația de proprietari are dreptul de a stabili cheltuieli suplimentare pentru cei care desfășoară activități comerciale, hoteliere, notariale, etc., cum ar fi: lift, interfon, reparația liftului, energie electrică, cheltuieli administrative, reparații, materiale de curățenie, apă caldă și rece (în cazul în care nu există contorizare).

## **OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI DACĂ ÎN APARTAMENT NU LOCUIEȘTE NICI O PERSOANĂ**

- cota-parte indiviză pentru încălzirea locuinței, dacă locuința nu are sursă proprie de încălzire,
- cotă-parte indiviză pentru indemnizațiile de salariu (administrator, cenzor, instalator, îngrijitor, președinte, casier, paznic etc.),



- cotă-parte indiviză pentru cheltuielile administrative,
- cotă-parte indiviză pentru fondul de reparații,
- cotă-parte indiviză pentru întreținerea ascensorului, interfonului, etc.,
- cotă-parte indiviză pentru casa scării, uscătorii, etc.

Cota-parte indiviză de proprietate din proprietatea comună a fiecărui proprietar este înscrisă în acordul de asociere. Modificările asupra cotei-părți indivize se consemnează în acordul de asociere, conform regulii stabilite de acesta.

## **REPARTIZAREA CHELTUIELILOR CU ÎNCĂLZIREA PE APARTAMENTE**

Blocurile care nu au contor de energie termică, facturarea energiei termice pentru încălzire se face proporțional cu suprafața echivalentă termic a tuturor corpurilor de încălzire din interiorul apartamentelor, spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, precum și a spațiilor comune, inclusiv conductele ce traversează apartamentele, respectiv spațiile.

Atunci când blocul are contor de energie termică facturarea este făcută după consumul înregistrat de contor.

Consumul înregistrat de contor este determinat de totalitatea corpurilor de încălzire din clădire.

Corpurile de încălzire sunt definite prin suprafața echivalentă termic.

Dacă în apartament există montate repartitoare de costuri, repartizarea cheltuielilor cu încălzirea se face după indicațiile repartitoarelor care sunt determinate de ceea ce radiază caloriferul, adică de suprafața echivalentă termic.

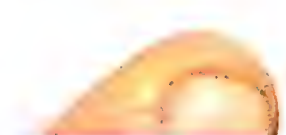
Unitatea de calcul citită pe repartitoare trebuie să aibă o valoare în lei, la fel în fiecare lună, atât timp cât prețul pe gigacalorie facturată de furnizor nu se modifică.

Valoarea unității de calcul este proporțională cu prețul gigacaloriei.

Repartizarea cheltuielilor cu încălzirea apartamentelor, spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință se face după suprafața echivalentă termică a caloriferelor sau radiatoarelor nedebransate și a conductelor ce traversează apartamentele și spațiile, dacă acestea nu sunt izolate termic.

## **REPARAȚIILE ȘI CHELTUIELILE LA REȚELELE DE ALIMENTARE CU APĂ CALDĂ ȘI RECE AFLATE LA SUBSOL DUPĂ CONTORUL FURNIZORULUI**

Reparațiile și cheltuielile după contorul furnizorului sunt în sarcina asociației de proprietari și se împart tuturor proprietarilor indiferent de



situația debransat sau nedebransat proporționat cu cota-parte indiviză (în funcție de suprafața utilă a apartamentelor) a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință.

În cazul în care instituțiile, spațiile comerciale care nu au rețea proprie de alimentare vor participa la cheltuielile comune de reparații în funcție de suprafața ocupată.

## **CE TREBUIE SĂ CONȚINĂ O LISTĂ DE ÎNTREȚINERE?**

Toți proprietarii au obligația să plătească lunar, conform listei de plată a cheltuielilor asociației de proprietari, în avans sau pe baza facturilor emise de furnizori, cota de contribuție ce le revine la cheltuielile asociației de proprietari, inclusiv cele aferente fondurilor din asociația de proprietari.

Toți proprietarii au obligația să plătească lunar, conform listei de plată a cheltuielilor asociației de proprietari, în avans sau pe baza facturilor emise de furnizori, cota de contribuție ce le revine la cheltuielile asociației de proprietari, inclusiv cele aferente fondurilor din asociația de proprietari.

Repartizarea cheltuielilor sau a obligațiilor financiare pe fiecare proprietate individuală revine administratorului, în cadrul contractului încheiat cu reprezentantul asociației de proprietari a condominiului. Lista de plată se semnează de administrator și de un membru al comisiei de cenzori și se aprobă de președinte prin semnătură și aplicarea ștampilei asociației, persoanele semnatare certificând și răspunzând de corectitudinea listei de plată.

Niciun proprietar de apartament sau de spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință nu va fi exceptat de la obligația de a contribui la plata cheltuielilor comune, ca urmare a renunțării la folosirea unei părți din proprietatea comună, a abandonării apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință ori în alte situații.

Asociațiile de proprietari constituite în condominii cu mai multe scări pot să își monteze contoare de apă pe fiecare scară în parte, pentru defalcarea consumului. Consumurile înregistrate de aceste contoare pot fi utilizate la repartizarea facturii pe fiecare scară. Diferențele față de consumul înregistrat de contorul de bransament se repartizează fiecărei scări în cote-părți egale, în baza convenției scrise dintre asociațiile de proprietari înființate pe scări sau tronsoane de clădire. Consumurile înregistrate de contoarele montate în aval de contorul de bransament nu fac obiectul contractului de furnizare a serviciului și nu determină obligații ale asociației de proprietari către furnizorul serviciului respectiv.

Asociațiile de proprietari cărora li se facturează consumul în sistem pausal au obligația să declare la furnizorii de servicii, în scris, cu numele



reprezentantului în clar și cu aplicarea ștampilei asociației de proprietari, pe propria răspundere, numărul mediu de persoane, ori de câte ori se produce o modificare a acestuia.

Asociațiile de proprietari care au în componență cel puțin două scări sau tronsoane de clădire dotate cu contor de branșament propriu vor repartiza cheltuielile cu apa rece, apa caldă și/sau energia termică pentru încălzirea apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință pe scări sau tronsoane de clădire, în funcție de indicațiile contoarelor de branșament. După această repartizare, pentru lista de plată aferentă fiecărei scări sau fiecărui tronson de clădire calculul contravalorii consumului pentru fiecare apartament și spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință se face conform prevederilor art. 47 lit. a)-c) din Legea nr. 230/2007.

Cheltuielile asociației de proprietari sunt următoarele:

- a) cheltuieli pe număr de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în proprietăți individuale;
- b) cheltuieli pe consumuri individuale;
- c) cheltuieli pe cota-parte indiviză, în funcție de suprafața utilă a proprietății individuale;
- d) cheltuieli pe beneficiari, aferente serviciilor individuale ale proprietarilor, dar gestionate financiar prin intermediul asociației de proprietari;
- e) cheltuieli pe consumatori tehnici;
- f) cheltuieli de altă natură.

Stabilirea și repartizarea sumei care privește proprietatea comună ce revine fiecărui proprietar din cadrul condominiului se fac proporțional cu cota-parte indiviză din proprietatea comună.

Cheltuielile efectuate de asociația de proprietari pentru plata unor servicii de utilități publice sau de altă natură, legate de proprietățile individuale din condominiu și care nu se facturează individual pe fiecare dintre acestea, se repartizează după același criteriu care a stat la baza emiterii facturii, în conformitate cu prevederile contractului încheiat cu furnizorul respectivului serviciu.

### **REPARTIZAREA CHELTUIELILOR REZULTATE DIN ÎNTREȚINEREA, REPARAREA ȘI EXPLOATAREA CONDOMINIILOR**

Toți proprietarii au obligația să plătească lunar, conform listei de plată a cheltuielilor asociației de proprietari, în avans sau pe baza facturilor emise de furnizori, cota de contribuție ce le revine la cheltuielile asociației de proprietari, inclusiv cele aferente fondurilor din asociația de proprietari.

Repartizarea cheltuielilor sau a obligațiilor financiare pe fiecare proprietate individuală revine administratorului, în cadrul contractului încheiat cu reprezentantul asociației de proprietari a condominiului. Lista de plată se semnează de administrator și de un membru al comisiei de cenzori și se aprobă de președinte prin semnătură și aplicarea ștampilei asociației, persoanele semnatare certificând și răspunzând de corectitudinea listei de plată.

Niciun proprietar de apartament sau de spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință nu va fi exceptat de la obligația de a contribui la plata cheltuielilor comune, ca urmare a renunțării la folosirea unei părți din proprietatea comună, a abandonării apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință ori în alte situații.

Asociațiile de proprietari constituite în condominii cu mai multe scări pot să își monteze contoare de apă pe fiecare scară în parte, pentru defalcarea consumului. Consumurile înregistrate de aceste contoare pot fi utilizate la repartizarea facturii pe fiecare scară. Diferențele față de consumul înregistrat de contorul de branșament se repartizează fiecărei scări în cote-părți egale, în baza convenției scrise dintre asociațiile de proprietari înființate pe scări sau tronsoane de clădire. Consumurile înregistrate de contoarele montate în aval de contorul de branșament nu fac obiectul contractului de furnizare a serviciului și nu determină obligații ale asociației de proprietari către furnizorul serviciului respectiv.

Asociațiile de proprietari cărora li se facturează consumul în sistem paușal au obligația să declare la furnizorii de servicii, în scris, cu numele reprezentantului în clar și cu aplicarea ștampilei asociației de proprietari, pe propria răspundere, numărul mediu de persoane, ori de câte ori se produce o modificare a acestuia.

Asociațiile de proprietari care au în componență cel puțin două scări sau tronsoane de clădire dotate cu contor de branșament propriu vor repartiza cheltuielile cu apa rece, apa caldă și/sau energia termică pentru încălzirea apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință pe scări sau tronsoane de clădire, în funcție de indicațiile contoarelor de branșament. După această repartizare, pentru lista de plată aferentă fiecărei scări sau fiecărui tronson de clădire calculul contravalorii consumului pentru fiecare apartament și spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință se face conform prevederilor art. 47 lit. a)-c) din Legea nr. 230/2007.

## // **REPARTIZAREA CHELTUIELILOR PE NUMĂR DE PERSOANE**

Cheltuielile care sunt determinate de numărul persoanelor care locuiesc în condominiu și nu pot fi individualizate pe fiecare proprietar pe



baza unor dispozitive de măsură se repartizează proporțional cu **numărul de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în clădire în luna pentru care se calculează lista de plată și reprezintă cheltuielile asociației pentru: apă rece, caldă și canalizare; combustibil pentru prepararea apei calde de consum; energia electrică utilizată pentru funcționarea instalațiilor comune; colectarea deșeurilor menajere, vidanjarie.**

În clădirile în care consumul de gaze naturale pentru bucătării și spălătorii se înregistrează prin același aparat care măsoară și consumul aferent încălzirii, se stabilește consumul aferent bucătăriilor și spălătoriilor pe baza unor bareme stabilite potrivit legislației în vigoare.

Pentru repartizarea valorii consumului de apă caldă menajeră pe apartamente și spații cu altă destinație decât aceea de locuință la clădirile cu centrală termică proprie, asociația de proprietari poate monta un contor pe instalația de apă caldă, astfel încât acesta să înregistreze consumul de apă caldă menajeră din condominiu. Valoarea consumului de gaze naturale, în lipsa unui contor care să înregistreze acest consum, pentru prepararea apei calde se determină pe baza unor bareme stabilite potrivit legislației în vigoare.

Cheltuielile privind consumul de gaze naturale pentru încălzire la clădirile cu centrală termică proprie, în situațiile în care nu există aparate de măsură a consumului respectiv, se determină scăzând din factura de gaze naturale contravaloarea gazelor naturale rezultate pentru apa caldă și bucătării conform prevederilor de la alin. (1) și (2).

Cheltuielile care sunt determinate de numărul persoanelor care locuiesc în condominiu și nu pot fi individualizate pe fiecare proprietar pe baza unor dispozitive de măsură se repartizează proporțional cu numărul de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în clădire în luna pentru care se calculează lista de plată și reprezintă cheltuielile asociației pentru: apă și canalizare; combustibil pentru prepararea apei calde menajere și a hranei; energia electrică utilizată pentru funcționarea instalațiilor comune; colectarea deșeurilor menajere; vidanjarie. Modul de repartizare a acestor cheltuieli se stabilește printr-o convenție aprobată de comitetul executiv al asociației de proprietari.

Convenția prevăzută are durată nedeterminată, fiind valabilă pe toată perioada activității desfășurate de deținătorii prevăzuți la alin. (1), și se actualizează periodic, în funcție de elementele noi care intervin, în funcție de numărul persoanelor care desfășoară zilnic activități în spațiul sau apartamentul respectiv, de numărul mediu zilnic de clienți și de obiectul de activitate. Numărul acestora se stabilește de deținătorul spațiului și se certifică

de comitetul executiv al asociației de proprietari. Acest număr se utilizează pentru calculul cheltuielilor pe persoană aferente spațiului respectiv.

Convenția precizează contribuția proprietarului la cheltuielile asociației de proprietari, cu privire la consumurile care nu pot fi înregistrate distinct pe fiecare proprietate în cauză și care sunt determinate de activitatea desfășurată.

Convenția completează obligațiile proprietarului față de cheltuielile din cadrul asociației de proprietari menționate la art. 47 din Legea nr. 230/2007 lit. b)-f).

În situația în care, la notificarea scrisă din partea asociației de proprietari, proprietarii spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din condominiu refuză încheierea convenției, sunt aplicabile criteriile stabilite și adoptate în acest sens de către comitetul executiv al asociației de proprietari prin decizie scrisă și în baza constatărilor vizuale cu privire la activitatea desfășurată din punct de vedere al numărului de persoane angajate și al numărului de clienți.

În situația în care, la notificarea scrisă a proprietarului, conducerea asociației de proprietari refuză încheierea convenției, este aplicabil criteriul prevăzut la art. 47 lit. a) sau b) din Legea nr. 230/2007, după caz, cu obligația proprietarului de a declara, în scris, numărul persoanelor angajate sau care desfășoară activități în spațiul său.

În lipsa contoarelor de înregistrare a consumului de apă la brânzament, repartizarea consumului se face potrivit normelor legale, pe bază de bareme pe fiecare tip de consumator în parte.

În cazurile în care condominiul dispune numai de dușuri și băi comune care deservește apartamentele/spațiile, cheltuielile se repartizează pe fiecare proprietar în raport cu numărul persoanelor care locuiesc curent în clădire, aferent fiecărui apartament/spațiu.

În cazul în care nu se pot separa, prin măsurare, consumurile de energie electrică la părțile comune ale clădirii de cele din apartamente, repartizarea acestor consumuri se realizează conform cu baremele stabilite potrivit normelor legale, pentru consumul comun și pentru deținătorii de apartamente, ținându-se seama de consumatorii electrici existenți, iar cheltuielile aferente părților de folosință comună se repartizează pe fiecare proprietar proporțional cu numărul de persoane care locuiesc în condominiu, conform cu legislația în vigoare.

## EXCEPȚII

**Prin hotărâre a adunării generale, pot fi exceptate de la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrică pentru**



**funcționarea ascensorului/ascensoarelor persoanele care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum și la etajul 1 din clădirile fără mezanin. De asemenea, în cazul clădirilor care au amplasate la etajele superioare băi, spălătorii, uscătorii, prin hotărâre a adunării generale, persoanele care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum și la etajul 1 din clădirile fără mezanin pot să fie exceptate de la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrică pentru funcționarea ascensorului/ascensoarelor, în baza unor angajamente personale, date în scris către asociația de proprietari de către persoanele care nu folosesc spațiile de la etajele superioare.**

## **REPARTIZAREA CHELTUIELILOR PE CONSUMURI INDIVIDUALE**

21

Cheltuielile pe consumuri individuale reprezintă cheltuielile asociației pentru: apă rece și canalizare; apă caldă menajeră; energia termică, combustibilul și apa rece pentru prepararea apei calde; gaze naturale; încălzirea apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință.

Cheltuielile pe consumuri individuale se repartizează în funcție de indexul contoarelor individuale sau în funcție de alte criterii în baza cărora se pot individualiza consumurile.

Dacă sunt întrunite condițiile prevăzute în actele normative în vigoare cu privire la asigurarea gradului de montare a repartitoarelor de costuri pentru apă sau încălzire, atunci repartizarea acestor utilități se stabilește prin decizie a comitetului executiv al asociației de proprietari, printr-un regulament propriu care trebuie să cuprindă prevederi cu privire la modul de citire, de calcul și de repartizare a contravalorii consumurilor respective.

Dacă toate proprietățile individuale din condominiu au sisteme proprii de înregistrare a consumurilor, asociația de proprietari poate stabili modul de plată a cheltuielilor pe bază de convenție cu caracter individual, considerat ca un serviciu suplimentar, diferit de contractul de furnizare a serviciului, încheiat cu furnizorul serviciului, cu acordul tuturor beneficiarilor serviciului respectiv. În toate cazurile, plata consumurilor proprii nu scutește niciun proprietar de la plata contribuției la cheltuielile comune.

Cheltuielile pe consumuri individuale se repartizează în funcție de indexul repartitoarelor de costuri, conform normei tehnice și metodologiei elaborate de Autoritatea Națională de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilități Publice.

În cazul distribuției orizontale a energiei termice pentru încălzire, diferența dintre consumul înregistrat de contorul montat la bransament și suma consumurilor înregistrate de contoarele individuale montate la nivel de apartament reprezintă consum comun și se repartizează proporțional cu cota indiviză.

Asociațiile de proprietari vor evidenția cheltuielile cu energia termică pentru încălzire și apa caldă menajeră, separat pentru fiecare apartament, pe un borderou special, care va fi afișat împreună cu lista pentru defalcarea celorlalte cheltuieli de întreținere.

În borderoul prevăzut la alin. (1) se vor înscrie obligațiile de plată a energiei termice consumate pentru încălzire și prepararea apei calde menajere pe fiecare apartament, așa cum rezultă din defalcarea facturii primite de la furnizorul de energie termică, și separat cuantumul ajutorului social aprobat în conformitate cu Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 107/2006<sup>1</sup> pentru modificarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 5/2003 privind acordarea de ajutoare pentru încălzirea locuinței, precum și a unor facilități populației pentru plata energiei termice, aprobată prin Legea nr. 116/2007.

La primirea borderoului cuprinzând ajutoarele de caldură pe beneficiari se vor menționa pe chitanțe aceste sume, beneficiarii urmând să achite diferența dintre cota de întreținere afișată pe lista de plată și ajutorul social.

### **REPARTIZAREA CHELTUIELILOR PE COTA-PARTE INDIVIZĂ DE PROPRIETATE**

Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate, în funcție de suprafața utilă a apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, reprezintă cheltuielile efectuate pentru administrarea, întreținerea, repararea, exploatarea și, după caz, consolidarea părților de construcții și instalații din condominiu aflate în proprietate comună.

Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate reprezintă cheltuielile asociației cu privire la proprietatea comună, cu privire la: fondul sau fondurile pentru lucrări de întreținere, service, reparații și, după caz, de consolidare, reabilitare, eficiență energetică, modernizare la părțile de construcții și instalații aflate în și pe proprietatea comună, astfel cum este

<sup>1</sup> Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 5/2003 a fost modificată prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 107/2006, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 1029 din 27/12/2006 și aprobată prin Legea nr. 116/2007 publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 303 din 07/05/2007.



descrișă în cartea tehnică a construcției și în acordul de asociere: subsolul; conductele de distribuție și coloanele instalațiilor de apă, canalizare, încălzire, energie electrică; casa scării; podul; spălătoria; uscătoria; terasa; ascensorul; interfonul - partea de instalație de pe proprietatea comună; centrala termică proprie; crematoriul; tubulatura de evacuare a deșeurilor menajere; structura de rezistentă; fațadele; acoperișul și altele asemenea, conform prevederilor din acordul de asociere; personalul angajat sau contractat al asociației: salarii sau remunerații pentru administrator, contabil, casier, instalator, electrician, portar, cheltuieli pentru curățenie etc.; indemnizații acordate membrilor asociației de proprietari ori persoanelor alese: președintele, membrii comitetului executiv și ai comisiei de cenzori; prime; credite bancare; contracte sau polițe de asigurări; alte servicii administrative către proprietatea comună.

Dacă facturarea serviciilor publice de utilități este individuală, pentru consumurile de pe spațiile comune furnizorii vor încheia contracte de furnizare cu asociația de proprietari, în condițiile stabilite de comun acord.

Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate se repartizează proporțional cu cota-parte indiviză de proprietate din proprietatea comună a fiecărui proprietar, calculată în funcție de suprafețele utile ale tuturor apartamentelor și ale spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință. Cota-parte indiviză de proprietate din proprietatea comună a fiecărui proprietar este înscrisă în acordul de asociere. Modificările asupra cotei-părți indivize se consemnează în acordul de asociere, conform regulii stabilite de acesta.

Suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință și cota-parte indiviză de proprietate sunt stabilite potrivit actului de proprietate, după caz, contractul de vânzare-cumpărare, fișa cadastrală, contractul de construire sau procesul-verbal de predare-primire și contractul de schimb sau contractul de donație și/sau cele determinate pe hază de măsurători și înscrise într-o documentație cadastrală recensionată de oficiul de cadastru și publicitate imobiliară competent.

În cazul în care suma cotelor-părți indivize din actele de proprietate, care sunt fracțiuni abstracte pentru fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință din clădirea/blocul care constituie condominiul, nu este egală cu 100, comitetul executiv al asociației de proprietari solicită întocmirea unei noi documentații cadastrale, prin punerea la dispoziție a cărții tehnice a imobilului și cu respectarea prevederilor în vigoare cu privire la autorizarea, calitatea și siguranța construcțiilor.

Cota-parte indiviză de proprietate reprezintă raportul procentual dintre suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință și suma suprafețelor utile ale tuturor apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din condominiu.

Cheltuielile aferente consumului de gaze la sobe pentru încălzire, în cazul în care nu există aparate de măsurare a acestuia pentru fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, inclusiv pentru proprietatea comună aferentă acestora, se repartizează tuturor proprietarilor din cadrul asociației de proprietari proporțional cu cota-parte indiviză din proprietatea comună, așa cum este înscrisă în acordul de asociere.

Cota-parte indiviză se determină în funcție de suprafața utilă a apartamentului sau spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință și se calculează după formula:

$$\text{Cota-parte indiviză a apartamentului/spațiului} \quad [\%] = \frac{\text{S.U.}}{\text{S.U. totală}} \times 100$$

S.U. = suprafața utilă a apartamentului/spațiului

S.U. totală = suprafața utilă a tuturor apartamentelor/spațiilor din bloc.

Spațiu , spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință (birouri, spații comerciale, sedii ale instituțiilor, etc, la parter sau la orice etaj.

## REPARTIZAREA CHELTUIELILOR PE BENEFICIARI

Cheltuielile pe beneficiari reprezintă cheltuielile aferente serviciilor de care beneficiază în mod individual proprietarii, toți sau în parte, gestionate financiar prin intermediul asociației de proprietari.

**Cheltuielile pe beneficiari sunt cheltuielile cu privire la: citirea, calculul și gestiunea consumurilor individuale de apă rece, apă caldă, căldură, gaze, energie electrică, deșeuri municipale; servicii cu privire la repartitoarele de costuri; chiriile spațiilor comune - boxe, casa scării, holuri, spațiu ghenă, terasă etc.; gestiunea ajutoarelor bănești; gestiunea contractelor cu caracter individual; întreținerea interfonului și a părții de instalație din interiorul apartamentului; verificarea metrologică a contoarelor individuale de energie termică, în cazul distribuției orizontale; reviziile instalațiilor interioare de gaze, apă și încălzire; alte servicii individuale către proprietari.**

Cheltuielile pe beneficiari se repartizează conform valorii care revine fiecărui beneficiar în cauză.



Pentru proprietarii care beneficiază de anumite servicii și determină consumuri suplimentare, în condițiile în care nu există nicio interdicție legală în acest sens, calculul cotei de contribuție aferente cheltuielilor pe beneficiari se face conform baremelor stabilite prin normativele tehnice în vigoare sau, în lipsa acestora, conform deciziei comitetului executiv, în funcție de cantitatea consumată.

## **REPARTIZAREA CHELTUIELILOR PE CONSUMATORI TEHNICI**

Cheltuielile pe consumatori tehnici reprezintă cheltuielile asociației de proprietari pentru: încălzirea proprietăților individuale - apartamente, spații cu altă destinație decât aceea de locuință (energia termică sub formă de căldură; combustibilul și energia electrică pentru încălzire; salariu/remunerație pentru fochist și echipament de lucru; costuri pentru funcționarea instalațiilor de încălzire centrală).

Cheltuielile cu consumurile comune de energie termică din spațiile aflate în proprietate comună, și anume casa scării, culoare, spălătorii, uscătorii, subsol, holuri și altele asemenea, se repartizează proporțional cu cota-parte de proprietate indiviză care îi revine fiecărui proprietar, astfel cum aceasta este înscrisă în actul de proprietate sau cum a fost recalculată conform prevederilor prezentelor norme metodologice.

Pentru calculul cheltuielilor cu încălzirea spațiilor comune, precum și pentru alocarea, încasarea și plata sumelor aferente contractului individual de prestări de servicii energetice, societatea prestatoare poate încheia un contract de prestări de servicii cu asociația de proprietari. Valoarea contractului se negociază între părți.

Proprietarii apartamentelor și ai spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință deconectați de la sistemul de alimentare centralizată cu energie termică al clădirii au obligația să-și asigure o altă sursă de încălzire.

Dacă proprietarul unui apartament sau al unui spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință modifică suprafața echivalentă termic de încălzire din apartamentul sau din spațiul pe care îl deține, cota-parte de participare la cheltuielile pentru încălzire se va recalcula prin aplicarea unui coeficient de modificare a suprafeței utile luate în calcul, fără a modifica cota indiviză a apartamentului. Coeficientul se calculează conform normelor tehnice elaborate de Autoritatea Națională de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilități Publice, pe baza unui studiu de specialitate.

## **REPARTIZAREA CHELTUIELILOR DE ALTĂ NATURĂ**

Cheltuielile de altă natură reprezintă cheltuielile efectuate pentru plata unor servicii care nu pot fi repartizate după criteriile prevăzute la art. 47 lit. a)-c) din Legea nr. 230/2007.

Cheltuielile de altă natură reprezintă cheltuielile asociației de proprietari pentru: lucrările de întreținere, reparații și înlocuiri la antena ori antenele colective de televiziune, care se repartizează în raport cu numărul prizelor de televizoare aflate în locuințe și în spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință, în condițiile în care nu există o hotărâre a adunării generale prin care sistemul de antenă colectivă să fie desființat sau casat; cutiile poștale, cheile de la ușa de intrare comună în clădire, care se repartizează în raport cu numărul proprietarilor; alte cheltuieli, repartizarea făcându-se în conformitate cu clauzele contractuale sau conform modului de facturare; curățatul coșurilor de fum, care se repartizează fiecărui proprietar proporțional cu numărul sobelor și al mașinilor de gătit racordate la coșurile de fum ale clădirii.

Alte cheltuieli în cadrul asociației de proprietari se repartizează în conformitate cu normele și normativele avute în vedere la facturarea comună a acestora și/sau în conformitate cu clauzele prevăzute în contractele încheiate cu furnizorii respectivelor servicii.

Cheltuielile privind serviciile pentru încălzirea centrală și prepararea apei calde menajere asigurate prin centrale termice proprii sau aflate în exploatarea directă a asociației de proprietari cuprind: costul combustibilului, costul transportului acestuia până la locul de consum, cheltuielile efectuate cu îndepărtarea reziduurilor, costul energiei electrice consumate pentru funcționarea instalațiilor aferente și iluminatul încăperilor în care sunt amplasate acestea, costul echipamentului de lucru și protecție pentru fochiștii care deservește centralele termice, indemnizațiile, respectiv salariile acestora, inclusiv contribuțiile către bugetul de stat, costul materialelor necesare pentru păstrarea curățeniei în centralele termice, costul apei pentru umplerea instalației.

### **PENALIZĂRI ÎN CADRUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI**

Cotele de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, calculate pentru fiecare proprietar din condominiu, vor fi achitate de aceștia, după caz, în termen de maximum 20 de zile de la data afișării listei de plată, dată care trebuie să fie înscrisă în lista de plată respectivă. În vederea respectării termenelor legale de plată a facturilor către furnizorii de utilități,



administratorii au obligația de a afișa lista de plată în termen de maximum 5 zile de la data primirii ultimei facturi expediate prin poștă, certificată prin înscrisul de pe ștampila poștei, sau de la data confirmării de primire, în cazul transmiterii facturii prin curier/delegat. Asociația de proprietari poate calcula și percepe penalizări de întârziere pentru suma neachitată, în condițiile stabilite și aprobate de comitetul executiv al asociației de proprietari, în limitele stabilite de art. 49 alin. (1) din Legea nr. 230/2007. Suma acestora nu poate depăși suma cotei restante la care s-a aplicat.

Sumele rezultate din aplicarea penalităților de întârziere vor face obiectul fondului de penalități al asociației de proprietari și se vor utiliza numai pentru plata penalizărilor impuse asociației de proprietari de către terți și pentru cheltuieli de reparații ale proprietății comune sau pentru alte cheltuieli de natură administrativă.

Dacă terții impun penalități asociației de proprietari pentru întârzieri la plata facturilor, acestea se vor recupera de la:

a) restanțierii la cotele de întreținere, proporțional cu cuantumul restanțelor;

b) persoana împuternicită să achite facturile, dacă a întârziat plata facturilor la termen.

Asociația de proprietari poate stabili un sistem propriu de penalizări pentru orice sumă cu titlu de restanță, afișată pe lista de plată. Penalizările nu vor fi mai mari de 0,2% pentru fiecare zi de întârziere și se vor aplica numai după o perioadă de 30 de zile care depășește termenul stabilit pentru plată, fără ca suma penalizărilor să poată depăși suma la care s-au aplicat.

Termenul de plată a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, afișate pe lista lunară de plată, este de maximum 20 de zile calendaristice.

Sumele rezultate din aplicarea penalităților de întârziere vor face obiectul fondului de penalități al asociației de proprietari și se vor utiliza numai pentru plata penalizărilor impuse asociației de proprietari de către terți și pentru cheltuieli cu reparațiile asupra proprietății comune sau alte cheltuieli de natură administrativă.

Asociația de proprietari are dreptul de a acționa în justiție pe orice proprietar care se face vinovat de neplata cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari mai mult de 90 de zile de la termenul stabilit.

**Acțiunea asociației de proprietari este scutită de taxă de timbru.**

Sentința dată în favoarea asociației de proprietari, pentru sumele datorate de oricare proprietar, poate fi pusă în aplicare pentru acoperirea datoriilor prin orice modalitate permisă de **Codul de procedură civilă**.

Asociația de proprietari are un privilegiu imobiliar cu rang prioritar asupra apartamentelor și altor spații proprietăți individuale ale proprietarilor din condominiu, precum și un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora, pentru sumele datorate cu titlu de cotă de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, după cheltuielile de judecată datorate tuturor creditorilor în interesul cărora au fost făcute.

Privilegiul imobiliar se înscrie în partea a III-a a Cărții funciare, conform procedurii publicității imobiliare prevăzute în titlul II din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996<sup>1</sup>, republicată, și în Regulamentul de organizare și funcționare a birourilor de cadastru și publicitate imobiliară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 633/2006<sup>2</sup>, cu modificările ulterioare.

Privilegiul imobiliar se înscrie la cererea președintelui asociației de proprietari.

Cererea se adresează biroului de cadastru și publicitate imobiliară în a cărui circumscripție este situat imobilul și va cuprinde numele, prenumele/denumirea și domiciliul/sediul solicitantului, actul de identitate, codul numeric personal, obiectul înscrierii, indicarea actului sau a actelor în măsură să justifice cererea, localitatea în care este situat imobilul, numărul cadastral al imobilului și numărul de carte funciară, după caz.

În cazul în care nu există deschisă carte funciară pentru imobilul asupra căruia se solicită înscrierea privilegiului, se va face mențiune despre aceasta în cerere, urmând ca privilegiul să fie înscris în vechile registre de publicitate imobiliară, în conformitate cu art. 58 alin. (2) din Legea nr. 7/1996, republicată.

La cerere se va anexa un exemplar original sau o copie legalizată a extrasului de pe listele lunare de plată a cotelor de contribuție, din care rezultă suma datorată.

Cererea și extrasele de pe listele de plată, prevăzute la alin. (4), vor purta ștampila asociației de proprietari și, după caz, semnătura administratorului, a unui membru al comisiei de cenzori, respectiv a președintelui asociației, cu precizarea numelui și prenumelui acestora.

Privilegiul imobiliar prevăzut la art. 26 este opozabil celorlalți creditori numai de la data îndeplinirii formalităților de publicitate imobiliară.

Privilegiul imobiliar se radiază la cererea președintelui asociației de proprietari sau a proprietarului, pe baza chitanței ori a altui înscris prin care asociația confirmă plata sumei datorate.

---

<sup>1</sup> Legea nr. 7/1996 a fost republicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 201 din 03/03/2006

<sup>2</sup> Ordinul nr. 633/2006 a fost publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 1049 din 29/12/2006



Executarea silită a privilegiului imobiliar prevăzut la art. 26 se va efectua numai în temeiul unei hotărâri judecătorești.

**Operațiunile de publicitate imobiliară privitoare la privilegiul prevăzut la alin. (1) și (2), art. 51 din Legea nr. 230/2007 sunt scutite de taxă de timbru.**

### **ACȚIONAREA ÎN INSTANȚA DE JUDECATĂ DE CĂTRE ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI A RESTANȚIERILOR PENTRU RECUPERAREA DATORIILOR**

Asociația de proprietari are dreptul de a acționa în justiție pe oricare proprietar pentru sumele restante dacă acesta reprezintă o restanță de cel puțin 3 luni.

Cererea de chemare în judecată o face asociația de proprietari reprezentată prin președinte sau de către o persoană împuternicită de către comitetul executiv ori președinte.

Acțiunea se va face la Judecătoria unde are domiciliul cel pârât.

La cerere se vor atașa următoarele acte:

- încheierea judecătorească și codul fiscal al asociației de proprietari;
- listele de plată din care să reiasă suma datorată;
- centralizator pe apartamentul locuit de pârât semnat de președinte și administrator, din care să reiasă cotele lunare restante datorate, cu calcularea separată a penalităților aplicate fiecărei cote și a numărului de zile pentru care au fost penalizate;
- procesul verbal al adunării generale a proprietarilor prin care s-a hotărât modul de a penaliza și procentul de penalizare pentru fiecare zi de întârziere;

- actele de la furnizori cu penalizări.

În drept invocăm dispozițiile art. 112, 113 și 114 din Codul de Procedură Civilă.

### **CERERE DE CHEMARE ÎN JUDECATĂ PRIVIND OBLIGAREA LA PLATA CHELTUIELILOR DE ÎNTREȚINERE RESTANTE**

– model –

DOMNULE PREȘEDINTE,

Subscrisa Asociația de proprietari bl., cu sediul în localitatea.....,  
strada....., nr...., județul (sector), cod fiscal nr....., cont

bancar nr. .... , deschis la C. E. C. (bancă), înregistrată în registrul asociațiilor de proprietari al Judecătoriei ....., sub numărul....., prin reprezentant legal ..... , în calitate de președinte, chem în judecată și personal la interogatoriu pârâtul ....., domiciliat în localitatea....., bl....., sc....., etaj..... județul (sectorul)....., pentru a fi obligat la plata sumei de ..... reprezentând. cote de întreținere aferente perioadei ....., a sumei de....., fond de rulment și ..... penalități de întârziere.

În fapt, pârâtul, în calitate de proprietar al apartamentul nr.... din blocul nr. ...., situat în localitatea....., strada ....., numărul ....., nu a mai achitat cotele de întreținere aferente acestui apartament din luna ..... și până în prezent, cuantumul total al acestora ridicându-se la ..... la care se adaugă fondul de rulment neachitat, în valoare de..... În cotele de întreținere arătate au fost incluse penalități de întârziere aplicate și facturate de către furnizorii de utilități, repartizate proporțional cu contravaloarea consumului aferent apartamentului pârâtului și neachitat de către acesta.

De asemenea la cotele de întreținere lunare au fost calculate penalități de .....% pe zi de întârziere, după trecerea unui termen de 30 de zile de la data fixată pentru plată, conform hotărârii Adunării Generale din data de ....., totalul acestora ridicându-se la .....

În drept invocăm dispozițiile art. 112, 113 și 114 din Codul de Procedură Civilă.

Anexăm extrasul de cont privitor la debitele pârâtului, defalcate pe cote lunare și categorii de cheltuieli, procesul verbal al Adunării Generale din data de..... în care s-a hotărât aplicarea penalităților de întârziere, copii de pe listele de plată, copia titlului de proprietate al pârâtului.

Data.... .                      Semnătura și ștampila

Domnului Președinte al Judecătoriei.....2□.....

#### **NOTĂ**

*În ceea ce privește competența materială și teritorială cu privire la competența de judecată a litigiilor apărute, aceasta este cea prevăzută de Codul de Procedură Civilă.*



## **Ordonanța nr. 5 din 19 iulie 2001**

### **privind procedura somației de plată**

*Publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 422 din 30 iulie 2001  
Cu modificările aduse de Legea nr.295 din 15 mai 2002, Ordonanța de Urgență  
nr.142 din 24 octombrie 2002 și Legea nr. 195 din 25/05/2004 publicată în  
Monitorul Oficial, Partea I nr. 470 din 26/05/2004*

**Art. 1. - (1)** Procedura somației de plată se desfășoară, la cererea creditorului, în scopul realizării de bunăvoie sau prin executare silită a creanțelor certe, lichide și exigibile ce reprezintă obligații de plată a unor sume de bani, asumate prin contract constatat printr-un înscris ori determinate potrivit unui statut, regulament sau altui înscris, însoțit de părți prin semnătură ori în alt mod admis de lege și care atestă drepturi și obligații privind executarea anumitor servicii, lucrări sau orice alte prestații.

**(2)** Suma ce reprezintă obligația prevăzută la alin. (1), precum și dobânzile, majorările sau penalitățile datorate potrivit legii se actualizează în raport cu rata inflației aplicabilă la data plății efective.

**Art. 2. - (1)** Cererile privind somația de plată se depun la instanța competentă pentru judecarea fondului cauzei în primă instanță.

**(2)** La instanțele prevăzute la alin. (1) cererile se soluționează de un singur judecător.

**(3)** Judecătorul verifică din oficiu competența instanței, procedând potrivit legii.

**Art. 3. - (1)** Cererea introdusă potrivit art. 2 va cuprinde:

**a)** numele și domiciliul sau, după caz, denumirea și sediul creditorului;

**b)** numele și domiciliul debitorului persoană fizică, iar în cazul debitorului persoană juridică, denumirea și sediul, precum și, după caz, numărul certificatului de înmatriculare în registrul comerțului sau în registrul persoanelor juridice, codul fiscal și contul bancar;

**c)** sumele prevăzute la art. 1 alin. (2), temeiul de fapt și de drept al obligațiilor de plată, perioada la care se referă acestea, termenul la care trebuia făcută plata și orice element necesar pentru determinarea datoriei.

**(2)** La cerere se anexează contractul sau orice alt înscris doveditor al sumelor datorate.

**(3)** Cererea și actele anexate la aceasta se depun în copie în atâtea exemplare câte părți sunt, plus unul pentru instanță.

**Art. 4. - (1) Abrogat.**



(2) În toate cazurile, pentru soluționarea cererii, judecătorul dispune citarea părților, potrivit dispozițiilor Codului de procedură civilă referitoare la pricinile urgente, pentru explicații și lămuriri, precum și pentru a stăruii în efectuarea plății sumei datorate de debitor ori pentru înțelegerea părților asupra modalităților de plată."

(3) La citația pentru debitor se vor anexa în copie cererea creditorului și actele depuse de acesta în susținerea cererii.

(4) În citație se va face mențiunea că până cel mai târziu în ziua fixată pentru înfățișare debitorul poate să depună întâmpinare, precum și actele ce pot contribui la soluționarea cererii.

**Art. 5.** - În cazul în care creditorul primește plata datoriei ori declară că este mulțumit cu înțelegerea asupra plății, judecătorul va lua act despre aceasta și va proceda la închiderea dosarului, pronunțând o încheiere irevocabilă. Încheierea privind înțelegerea părților asupra plății constituie titlu executoriu.

**Art. 6.** - (1) Dacă nu a intervenit închiderea dosarului în condițiile art. 5, judecătorul va examina cererea pe baza actelor depuse, precum și a explicațiilor și lămuririlor părților, ce i-au fost prezentate potrivit art. 4.

(2) Când în urma examinării prevăzute la alin. (1) constată că pretențiile creditorului sunt justificate, judecătorul emite ordonanța care va conține somația de plată către debitor, precum și termenul de plată.

(3) Termenul de plată nu va fi mai mic de 10 zile și nici nu va depăși 30 de zile. Judecătorul va putea stabili alt termen potrivit înțelegerii părților.

(4) Ordonanța se va înmâna părții prezente sau se va comunica fiecărei părți de îndată, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

**Art. 6<sup>1</sup>.** - În cazul creanțelor reprezentând obligații de plată a cotelor din cheltuielile comune față de asociațiile de proprietari sau locatari, precum și a cheltuielilor de întreținere ce revin persoanelor fizice corespunzător suprafețelor locative pe care le folosesc ca locuințe, judecătorul, la cererea debitorului, va putea, prin derogare de la dispozițiile art. 6 alin. (3), să dispună stabilirea unui termen de plată ori eşalonarea plății, ținând seama de motivele temeinice invocate de debitor în ceea ce privește posibilitățile efective de plată.

**Art. 7.** - Ordonanța prin care judecătorul a respins cererea creditorului este irevocabilă. În acest caz, precum și în cazul în care prin ordonanță cererea sa a fost admisă în parte, creditorul poate introduce cerere de chemare în judecată potrivit dreptului comun.

**Art. 8.** - (1) Împotriva ordonanței prevăzute la art. 6 alin. (2) debitorul poate formula cererea în anulare, în termen de 10 zile de la data înmânării sau comunicării acesteia.



(2) Cererea în anulare se soluționează de către instanța competentă pentru judecarea fondului cauzei în primă instanță.

**(3) Abrogat.**

(4) Dacă instanța investită admite cererea în anulare, aceasta va anula ordonanța, pronunțând o hotărâre irevocabilă. Prevederile art. 7 se aplică în mod corespunzător.

(5) Hotărârea prin care a fost respinsă cererea în anulare este irevocabilă

**Art. 9. - (1)** Ordonanța de admitere în tot sau în parte a cererii creditorului, împotriva căreia nu a fost introdusă cerere în anulare potrivit art. 8, este irevocabilă.

(2) La cererea creditorului ordonanța prevăzută la alin. (1) sau, după caz, ordonanța împotriva căreia a fost introdusă cererea în anulare prevăzută la art. 8, care însă a fost respinsă prin hotărâre rămasă irevocabilă prin nerecurare ori prin respingerea recursului, va fi investită cu formulă executorie, potrivit dispozițiilor Codului de procedură civilă. Astfel investită, ordonanța constituie titlu executoriu, care se eliberează creditorului. Totodată titlul, în copie, se comunică și debitorului.

**Art. 10. - (1)** Cel interesat poate face contestație la executare, potrivit dispozițiilor Codului de procedură civilă.

(2) Prin contestația la executare debitorul poate invoca apărări de fond împotriva titlului executoriu, cu excepția cazului în care a formulat, potrivit art. 8, cerere în anulare împotriva ordonanței de admitere a cererii creditorului.

**Art. 11. – Abrogat.**

**Art. 11<sup>1</sup>. - (1)** Ordonanța privind somația de plată nu are autoritate de lucru judecat cu privire la fondul raporturilor juridice dintre părți.

(2) Prevederile art. 338 din Codul de procedură civilă se aplică în mod corespunzător.

**Art. 12. -** Prezenta ordonanță va intra în vigoare la data de 15 august 2001.

## **DESPRE EXECUTAREA SILITĂ EXTRAS DIN CODUL DE PROCEDURĂ CIVILĂ**

### **SECȚIUNEA I**

Scopul și obiectul executării silite

**Art. 371<sup>1</sup>. - (1)** Obligația stabilită prin hotărârea unei instanțe sau printr-un alt titlu se aduce la îndeplinire de bunăvoie.

(2) În cazul în care debitorul nu execută de bunăvoie obligația sa, aceasta se aduce la îndeplinire prin executare silită, potrivit dispozițiilor prezentei cărți, dacă legea nu prevede altfel.

**(3)** Executarea silită are loc în oricare dintre formele prevăzute de lege, simultan sau succesiv, până la realizarea dreptului recunoscut prin titlu executoriu, achitarea dobânzilor, penalităților sau a altor sume, acordate potrivit legii prin acesta, precum și a cheltuielilor de executare.

**Art. 371<sup>2</sup>.** - **(1)** Pot fi executate silit obligațiile al căror obiect constă în plata unei sume de bani, predarea unui bun ori a folosinței acestuia, desființarea unei construcții, plantații ori alte lucrări sau în luarea unei alte măsuri admise de lege.

**(2)** În cazul în care prin titlul executoriu au fost acordate dobânzi, penalități sau alte sume, fără să fi fost stabilit cuantumul acestora, ele vor fi calculate de organul de executare, potrivit legii.

**(3)** Dacă titlul executoriu conține suficiente criterii în funcție de care organul de executare poate actualiza valoarea obligației principale stabilite în bani, indiferent de izvorul ei, se va proceda, la cererea creditorului, și la actualizarea acestei sume. În cazul în care titlul executoriu nu conține niciun asemenea criteriu, organul de executare va proceda la actualizare în funcție de rata inflației, calculată de la data când hotărârea judecătorească a devenit executorie sau, în cazul celorlalte titluri executorii, de la data când creanța a devenit exigibilă și până la data plății efective a obligației cuprinse în oricare dintre aceste titluri.

**Art. 371<sup>3</sup>.** - **(1)** Veniturile și bunurile debitorului pot fi supuse executării silite dacă, potrivit legii, sunt urmăribile și numai în măsura necesară pentru realizarea drepturilor creditorilor.

**(2)** Bunurile supuse unui regim special de circulație pot fi urmărite numai cu respectarea condițiilor prevăzute de lege.

**Art. 371<sup>4</sup>.** - În tot cursul executării silite, sub supravegherea organului de executare, creditorul și debitorul pot conveni ca aceasta să se efectueze, în total sau în parte, numai asupra veniturilor bănești ale debitorului, ca vânzarea bunurilor supuse urmăririi să se facă prin bună învoială sau ca plata obligației să se facă în alt mod admis de lege.

**Art. 371<sup>5</sup>.** - Executarea silită încetează dacă:

**a)** s-a realizat integral obligația prevăzută în titlul executoriu, s-au achitat cheltuielile de executare, precum și alte sume datorate potrivit legii; în acest caz, executorul va preda debitorului titlul executoriu, menționând pe acesta stingerea totală a obligațiilor;

**b)** nu mai poate fi efectuată ori continuată din cauza lipsei de bunuri urmăribile ori a imposibilității de valorificare a unor astfel de bunuri; în aceste cazuri, executorul va remite personal creditorului sau reprezentantului acestuia titlul executoriu, menționând pe acesta cauza restituirii și partea de obligație ce a fost executată;



c) creditorul a renunțat la executare;

d) a fost desființat titlul executoriu.

**Art. 371<sup>6</sup>.** - (1) În cazurile prevăzute de art. 371<sup>5</sup> lit. b) se poate cere reluarea executării silite, înăuntrul termenului de prescripție a dreptului de a cere executarea silită.

(2) Reluarea executării silite poate fi cerută și asupra aceluiași bun, dacă acesta este un imobil. În acest caz, atât timp cât potrivit legii, poate avea loc reluarea executării silite, nu se va putea dispune radierea somației înscrise potrivit dispozițiilor art. 497 alin. 2.

**Art. 371<sup>7</sup>.** - (1) Partea care solicită îndeplinirea unui act sau a altei activități care interesează executarea silită este obligată să avanseze cheltuielile necesare în acest scop. Pentru actele sau activitățile dispuse din oficiu cheltuielile se avansează de către creditor.

(2) Cheltuielile ocazionate de efectuarea executării silite sunt în sarcina debitorului urmărit, afară de cazul când creditorul a renunțat la executare sau dacă prin lege se prevede altfel. De asemenea, debitorul va fi ținut să suporte cheltuielile de executare făcute după înregistrarea cererii de executare și până la data realizării obligației stabilite în titlul executoriu prin executare voluntară.

(3) Sumele ce urmează să fie plătite se stabilesc de către executorul judecătoresc, prin proces-verbal, pe baza dovezilor prezentate de partea interesată, în condițiile legii.

(4) Pentru sumele stabilite potrivit prezentului articol procesul-verbal constituie titlu executoriu.

**Art. 371<sup>8</sup>.** - (1) Depunerea sau consemnarea oricărei sume în scopul participării la desfășurarea, potrivit legii, a executării silite, cum sunt sumele cu titlu de cauțiune ori de preț al bunurilor supuse vânzării, se face numai la Trezoreria Statului, CEC-Bank sau la orice altă instituție bancară, la dispoziția instanței de executare sau a executorului judecătoresc.

(2) Dovada depunerii sau consemnării acestor sume se poate face cu recipisa de consemnare sau cu orice alt înscris admis de lege.

## Secțiunea I<sup>1</sup>

Sesizarea organului de executare. Titlul executoriu

**Art. 372.** - Executarea silită se va efectua numai în temeiul unei hotărâri judecătorești ori al unui alt înscris care, potrivit legii, constituie titlu executoriu.

**Art. 373.** - (1) Hotărârile judecătorești și celelalte titluri executorii se execută de executorul judecătoresc din circumscripția judecătorei în

care urmează să se efectueze executarea ori, în cazul urmăririi bunurilor, de către executorul judecătoresc din circumscripția judecătorei în care se află acestea. Dacă bunurile urmăribile se află în circumscripțiile mai multor judecătorei, este competent oricare dintre executorii judecătorești care funcționează pe lângă acestea.

(2) Instanța de executare este judecătoria în circumscripția căreia se va face executarea, în afara cazurilor în care legea dispune altfel.

**Art. 373<sup>1</sup>.** - (1) Cererea de executare silită se depune la executorul judecătoresc, dacă legea nu prevede altfel.

(2) Executorul judecătoresc este dator să stăruie, prin toate mijloacele admise de lege, pentru realizarea integrală și cu celeritate a obligației prevăzute în titlul executoriu și pentru respectarea dispozițiilor legii, a drepturilor părților și ale altor persoane interesate.

(3) În interesul executării, executorul judecătoresc poate cere debitorului să dea o declarație scrisă cu privire la veniturile și bunurile sale și locul unde se află acestea.

(4) În situația prevăzută de art. 371<sup>7</sup> alin. 1, executorul judecătoresc este dator să pună în vedere părții să-și îndeplinească de îndată obligația de avansare a cheltuielilor de executare.

**Art. 373<sup>2</sup>.** - (1) În cazurile prevăzute de lege, precum și atunci când executorul judecătoresc consideră necesar, organele de poliție, jandarmerie sau alți agenți ai forței publice, după caz, sunt obligați să-i acorde concursul la îndeplinirea efectivă a executării silite.

(2) La cererea instanței de executare sau a executorului judecătoresc cei care datorează sume de bani debitorului urmărit ori dețin bunuri ale acestuia, supuse urmăririi potrivit legii, au datoria să dea informațiile necesare pentru efectuarea executării.

(3) De asemenea, la cererea instanței de executare sau a executorului judecătoresc instituțiile, băncile și orice alte persoane sunt obligate să-i comunice de îndată, în scris, datele și informațiile necesare realizării executării silite, chiar dacă prin legi speciale se dispune altfel. La cererea executorului sau a părții interesate instanța de executare poate lua măsurile prevăzute de art. 108<sup>1</sup> alin. 1 pct. 2 lit. f) și de art. 108<sup>3</sup>.

(4) Instanța de executare și executorul judecătoresc sunt obligați să asigure secretul informațiilor primite, dacă legea nu prevede altfel.

**Art. 373<sup>3</sup>.** - (1) Încheierea prin care președintele instanței respinge cererea de investire cu formulă executorie a hotărârii judecătorești sau a altui înscris ori cererea de eliberare de către instanță a titlului executoriu în cazurile prevăzute de lege poate fi atacată cu recurs de către creditor. Termenul de recurs este de 5 zile și curge de la pronunțare, pentru creditorul prezent, și de la comunicare, pentru cel lipsă.



(1<sup>1</sup>) Încheierea prin care președintele instanței admite cererea de investire cu formulă executorie a hotărârii judecătorești sau a altui înscris în cazurile prevăzute de lege nu este supusă nici unei căi de atac.

(2) Dacă se refuză emiterea titlului executoriu de către alte organe competente potrivit legii și dacă legea specială nu prevede altfel, creditorul poate face plângere la judecătoria în circumscripția căreia se află organul care trebuia să emită titlul executoriu, în termen de 15 zile de la data când a luat cunoștință de refuz.

**Art. 373<sup>4</sup>.** - (1) Când privitor la aceleași bunuri se efectuează mai multe executări silite, instanța de executare în circumscripția căreia a început prima executare, la cererea persoanei interesate, va putea să le reunească, dispunând să se facă o singură executare de către executorul judecătoresc care a îndeplinit actul de executare cel mai înaintat, iar dacă executările sunt în același stadiu, de către executorul judecătoresc care a început cel dintâi executarea, chiar dacă ele au fost pornite de organe de executare diferite, în afară de cazul în care legea prevede altfel.

(2) În cazul în care dispune conexarea executărilor, instanța, prin încheiere, se va pronunța și asupra cheltuielilor de executare efectuate până în momentul conexării. Totodată, va dispune trimiterea dosarelor conexe la executorul judecătoresc desemnat potrivit alin. 1.

(3) Desistarea, după conexare, a oricăruia dintre creditorii urmăritori nu va putea să împiedice continuarea executării de la actul de executare cel mai înaintat.

**Art. 374.** - (1) Hotărârea judecătorească sau alt titlu se execută numai dacă este investit cu formula executorie prevăzută de art. 269 alin. 1, afară de încheierile executorii, de hotărârile executorii provizoriu și de alte hotărâri sau înscrisuri prevăzute de lege, care se execută fără formula executorie.

(2) Investirea hotărârilor cu formula executărilor se face de prima instanță.

(3) Încuviințarea executării silite în România a hotărârilor date în țări străine se face potrivit legii speciale.

**Art. 374<sup>1</sup>.** - Înscrisurile cărora legea le recunoaște caracterul de titlu executoriu sunt puse în executare fără investirea cu formula executorie.

**Art. 375.** - Abrogat prin Legea nr. 105/1992 - M.Of. nr. 245 din 1 octombrie 1992.

**Art. 376.** - (1) Se investesc cu formula executorie prevăzută de art. 269 alin. 1 hotărârile care au rămas definitive ori au devenit irevocabile, precum și orice alte hotărâri sau înscrisuri, pentru ca acestea să devină executorii, în cazurile anume prevăzute de lege.

(2) Actele autentificate de o reprezentanță diplomatică sau consulară a României se vor putea investi cu formula executorie de judecătoria domiciliului uneia din părțile părtașe la actul autentic.

(3) Dacă nici una din părți nu are domiciliul cunoscut în țară investirea cu formula executorie se face de Judecătoria sectorului III din municipiul București.

**Art. 377. - (1)** Sunt hotărâri definitive:

1. hotărârile date în primă instanță, potrivit legii, fără drept de apel;
2. hotărârile date în primă instanță care nu au fost atacate cu apel sau, chiar atacate cu apel, dacă judecata acestuia s-a perimat ori cererea de apel a fost respinsă sau anulată;
3. hotărârile date în apel;
4. orice alte hotărâri care, potrivit legii, nu mai pot fi atacate cu apel.

(2) Sunt hotărâri irevocabile:

1. hotărârile date în primă instanță, fără drept de apel, nerecurate;
2. hotărârile date în primă instanță, care nu au fost atacate cu apel;
3. hotărârile date în apel, nerecurate;
4. hotărârile date în recurs chiar dacă prin acestea s-a soluționat fondul pricinii;
5. orice alte hotărâri care, potrivit legii, nu mai pot fi atacate cu recurs.

**Art. 378. -** Pe când o hotărâre definitivă se află în curs de a se judeca în contestație sau în urma cererii de revizuire ea are încă puterea lucrului judecat până ce se va înlocui printr-o altă hotărâre.

**Art. 379. - (1)** Nici o urmărire asupra bunurilor mobile sau imobile nu poate avea loc decât pentru o creanță certă, lichidă și exigibilă.

(2) Dacă datoria consistă în sumă nelămurită, urmărirea se vor amâna până mai întâi se va face lichidarea.

(3) Creanța certă este aceea a cărei existență rezultă din însuși actul de creanță sau și din alte acte, chiar neautentice, emane de la debitor sau recunoscute de dânsul.

(4) Creanța este lichidă atunci când câtimea ei este determinată prin însuși actul de creanță sau când este determinabilă cu ajutorul actului de creanță sau și a altor acte neautentice, fie emanând de la debitor, fie recunoscute de dânsul, fie opozabile lui în baza unei dispoziții legale sau a stipulațiilor conținute în actul de creanță, chiar dacă prin această determinare ar fi nevoie de o osebă socoteală.

**Art. 379<sup>1</sup>. -** În cazul în care s-a desființat titlul executoriu, toate actele de executare efectuate în baza acestuia sunt desființate de drept. Dispozițiile art. 404<sup>1</sup>-404<sup>3</sup> sunt aplicabile.



## Secțiunea a II-a

Persoanele și bunurile supuse executării silită

**Art. 380. - Abrogat.**

## Secțiunea a III-a

Când se poate exercita executarea silită

**Art. 381. -** Când printr-o hotărâre s-a dat un termen de plată, executarea nu se poate face până la sosirea aceluia termen.

**Art. 382. -** Cu toate acestea, partea care a câștigat va putea și înaintea sosirii termenului să ceară executarea hotărârii:

- a) dacă debitorul a fugit;
- b) dacă debitorul risipește averea sa mișcătoare și nemișcătoare;
- c) dacă alți creditori execută alte hotărâri asupra averii sale;
- d) dacă prin fapta sa el a micșorat asigurările date creditorului său, sau n-a dat asigurările promise ori încuviințate sau este în stare de insolvabilitate de obște cunoscută.

**Art. 383. - (1)** În cazurile arătate în articolele de mai sus, instanța care a investit hotărârea cu formula executorie va hotărî de urgență, după ce va cita pe părți în termen scurt.

**(2)** În cazul când debitorul a fugit, citația i se va da la ultimul domiciliu.

**Art. 384. -** Hotărârile ce au să se execute provizoriu cu dare de cauciune nu se vor executa mai înainte de a se da cauciunea.

**Art. 384<sup>1</sup>. - (1)** În vederea executării unei hotărâri judecătorești, executorul judecătoresc poate intra în încăperile ce reprezintă domiciliul, reședința sau sediul unei persoane, precum și în orice alte locuri, cu consimțământul acesteia, iar în caz de refuz, cu forța publică.

**(2)** În cazul altor titluri executorii decât hotărârile judecătorești, la cererea executorului judecătoresc, instanța de executare va autoriza, prin hotărâre, intrarea în locurile menționate la alin. 1. Instanța se pronunță de urgență în camera de consiliu, fără citarea părților, prin hotărâre irevocabilă și executorie.

**Art. 385. - (1)** Nici o executare nu se va putea face înainte de ora 6,00 și după ora 20,00.

**(2)** Executarea începută va putea continua în aceea zi sau în zilele următoare.

**Art. 386. -** Executarea silită nu se va putea face la alte ore decât cele menționate și nici în zilele nelucrătoare stabilite potrivit legii, afară de cazurile urgente în care executarea poate fi încuviințată de președintele instanței de executare.

**Art. 387. - (1)** În afară de cazurile în care legea prevede altfel, executarea poate începe numai după ce se va comunica debitorului o somație care va cuprinde următoarele:

1. denumirea și sediul organului de executare;
2. data emiterii somației și numărul dosarului de executare;
3. numele și domiciliul sau, după caz, denumirea și sediul debitorului;
4. arătarea titlului executoriu anexat în baza căruia urmează să se facă executarea silită;
5. termenul în care cel somat urmează să-și execute de bunăvoie obligația prevăzută în titlul executoriu și arătarea consecințelor nerespectării acesteia;
6. semnătura și ștampila organului de executare.

**(2)** Dacă în termenul arătat în somație debitorul nu-și execută de bunăvoie obligația, executorul judecătoresc va proceda de îndată la executarea silită.

**Art. 388. - (1)** Pentru toate actele de executare pe care le efectuează, executorul judecătoresc este obligat să încheie procese-verbale care vor cuprinde următoarele mențiuni:

1. denumirea și sediul organului de executare;
2. numele și calitatea celui care încheie procesul-verbal;
3. data întocmirii procesului-verbal și numărul dosarului de executare;
4. titlul executoriu în temeiul căruia se efectuează actul de executare;
5. numele și domiciliul ori, după caz, denumirea și sediul debitorului și creditorului urmăritor;
6. locul, data și ora efectuării actului de executare;
7. măsurile luate de executor sau constatările acestuia;
8. consemnarea explicațiilor și obiecțiilor participanților la executare;
9. alte mențiuni cerute de lege sau considerate necesare de executor;
10. menționarea, când este cazul, a lipsei creditorului sau debitorului ori despre refuzul sau împiedicarea de a semna procesul-verbal;
11. menționarea numărului de exemplare în care s-a întocmit procesul-verbal, precum și a persoanelor cărora li s-a înmănat acesta;
12. semnătura executorului, precum și, când este cazul, a altor persoane interesate în executare sau care asistă la efectuarea actului de executare;
13. ștampila executorului judecătoresc.

**(2)** Mențiunile de la pct. 2, 3, 4, 5, 7, 12 și 13 sunt prevăzute sub sancțiunea nulității.

**Art. 389. - (1)** Dacă creditorul a lăsat să treacă 6 luni de la data îndeplinirii oricărui act de executare, fără să fi urmat alte acte de



urmărire, executarea se perimă de drept și orice parte interesată poate cere desființarea ei.

(2) În caz de suspendarea executării, termenul de perimare curge de la încetarea suspendării.

(3) Dacă se face o nouă cerere de executare, se va face mai întâi, o nouă somație, la care nu se va mai alătura titlul ce se execută.

**Art. 390.** - (1) Dispozițiile art. 387 și 389 nu se aplică în cazurile când legea încuviințează executarea fără somație.

(2) De asemenea, nu se va notifica debitorului nici somația, nici titlul executoriu, când executarea se face potrivit art. 382.

**Art. 391.** - Încălcarea dispozițiilor art. 384, 385, 387 și 389 atrage anularea executării.

## PREScripȚIILE

**Decret nr. 167 (r1) din 21/04/1958**

*Republicat în Buletinul Oficial nr. 11 din 15/07/1960*

### privitor la prescripția extinctivă

**Art. 1.** - Dreptul la acțiune, având un obiect patrimonial, se stinge prin prescripție, dacă nu a fost exercitat în termenul stabilit în lege. Odată cu stingerea dreptului la acțiune privind un drept principal se stinge și dreptul la acțiune privind drepturile accesorii. Orice clauză care se abate de la reglementarea legală a prescripției este nulă.

**Art. 2.** - Nulitatea unui act juridic poate fi invocată oricând, fie pe cale de acțiune, fie pe cale de excepție.

**Art. 3.** - Termenul prescripției este de 3 ani, iar în raporturile dintre organizațiile socialiste, de 18 luni. Prin derogare de la dispozițiile alineatului precedent, în raporturile ce izvorăsc din asigurare, termenul de prescripție este de 2 ani, în afara acelor raporturi ce izvorăsc din asigurările de persoane în care obligațiile devin exigibile prin ajungerea la termen sau prin amortizare; cu privire la primele de asigurare datorate în temeiul asigurărilor prin efectul legii, sunt aplicabile dispozițiile art. 22.

**Art. 4.** - (1) În raporturile dintre organizațiile socialiste, termenul prescripției este de 6 luni în ce privește dreptul la:

a) orice acțiune izvorâtă din transmiterea unor produse calitativ necorespunzătoare sau pentru netransmiterea în tot sau în parte a unor produse datorate;

b) orice acțiune prin care se pretinde plata unor penalități ori, amenzi civile;

c) orice acțiune pentru restituirea de diferențe de preț rezultate din recalcularea prețurilor în temeiul dispozițiilor legale sau din aplicarea greșită a prețurilor sau tarifelor legale;

d) orice acțiune a organizațiilor socialiste privitoare la serviciile de telecomunicații ce acestea folosesc;

e) orice acțiune izvorâtă dintr-un contract de transport terestru, aerian sau pe apă, îndreptată împotriva unei organizații socialiste de transport.

(2) Termenul de prescripție este de un an, dacă contractul de transport a fost încheiat spre a fi executat succesiv cu mijloace de transport felurite.

(3) Termenul de prescripție prevăzut de prezentul articol nu este aplicabil în raporturile dintre întreprinderile de stat pentru comerțul exterior și organizațiile socialiste furnizoare de mărfuri pentru export sau beneficiare ale produselor importate.

**Art. 5.** - Dreptul la acțiunea privitoare la viciile ascunse ale unui lucru transmis sau ale unei lucrări executate, se prescrie prin împlinirea unui termen de 6 luni, în cazul în care viciile nu au fost ascunse cu viclenie.

**Art. 6.** - Dreptul de a cere executarea silită în temeiul oricărui titlu executor se prescrie prin împlinirea unui termen de 3 ani, iar în raporturile dintre organizațiile socialiste, de un an.

**Art. 7.** - (1) Prescripția începe să curgă de la data când se naște dreptul la acțiune sau dreptul de a cere executarea silită.

(2) În obligațiile care urmează să se execute la cererea creditorului precum și în acelea al căror termen de executare nu este stabilit, prescripția începe să curgă de la data nașterii raportului de drept.

(3) Dacă dreptul este sub condiție suspensivă sau cu termen suspensiv, prescripția începe să curgă de la data când s-a împlinit condiția sau a expirat termenul.

**Art. 8.** - (1) Prescripția dreptului la acțiune în repararea pagubei pricinuite prin fapta ilicită, începe să curgă de la data când păgubitul a cunoscut sau trebuia să cunoască, atât paguba cât și pe cel care răspunde de ea.

(2) Dispozițiile alineatului precedent se aplică prin asemănare și în cazul îmbogățirii fără just temei.

**Art. 9.** - (1) Prescripția dreptului la acțiune în anularea unui act juridic pentru violență, începe să curgă de la data când aceasta a încetat.

(2) În caz de viclenie ori eroare sau în celelalte cazuri de anulare, prescripția începe să curgă de la data când cel îndreptățit, reprezentantul său legal sau persoana chemată de lege să-i încuviințeze actele, a cunoscut cauza anulării, însă cel mai târziu de la împlinirea a 18 luni de la data încheierii actului.

**Art. 10.** - În raporturile dintre organizațiile socialiste, prescripția dreptului la acțiune izvorât din transmiterea unor produse calitativ sau cantitativ necorespunzătoare începe să curgă de la data când produsele



au fost efectiv preluate de organizația beneficiară, indiferent dacă a fost sau nu întocmit proces-verbal la constatare a lipsurilor.

**Art. 11. – (1)** Prescripția dreptului la acțiune privind viciile ascunse ale unui lucru transmis sau ale unei lucrări executate, începe să curgă de la data descoperirii viciilor, însă cel mai târziu de la împlinirea unui an de la predarea lucrului sau lucrării.

**(2)** Prescripția acțiunii privind viciile unei construcții, începe să curgă de la data descoperirii viciilor, însă cel mai târziu de la împlinirea a trei ani de la predare.

**(3)** Prin dispozițiile prezentului articol nu se aduce nici o atingere termenelor de garanție, legale sau convenționale.

**Art. 12. -** În cazul când un debitor este obligat la prestațiuni succesive, dreptul la acțiune cu privire la fiecare din aceste prestațiuni se stinge printr-o prescripție deosebită.

**Art. 13. -** Cursul prescripției se suspendă:

**a)** cât timp cel împotriva căruia ea curge este împiedicat de un caz de forță majoră să facă acte de întrerupere;

**b)** pe timpul cât creditorul sau debitorul face parte din Forțele Armate ale Republicii Populare Române, iar acestea sînt puse pe picior de război;

**c)** pînă la rezolvarea reclamației administrative făcută de cel îndreptățit, cu privire la despăgubiri sau restituiri, în temeiul unui contract de transport sau de prestare a serviciilor de poștă și telecomunicații, însă cel mai târziu pînă la expirarea unui termen de 3 luni socotit de la înregistrarea reclamației.

**Art. 14. – (1)** Între părinți sau tutor și cei ce se afla sub ocrotirea lor, între curator și acei pe care îi reprezintă precum și între orice alta persoana care, în temeiul legii sau al hotărîrii judecătorești, administrează bunurile altora și cei ale căror bunuri sînt astfel administrate, prescripția nu curge cît timp socotelile nu au fost date și aprobate.

**(2)** Prescripția nu curge împotriva celui lipsit de capacitate de exercițiu, cît timp nu are reprezentant legal și nici împotriva celui cu capacitate restrînsă, cît timp nu are cine să-i încuviințeze actele.

**(3)** Prescripția nu curge între soți în timpul căsătoriei.

**Art. 15. – (1)** După încetarea suspendării, prescripția își reia cursul, socotindu-se și timpul curs înainte de suspendare.

**(2)** Prescripția nu se va împlini totuși înainte de expirarea unui termen de 6 luni, socotit de la încetarea cauzei de suspendare, cu excepția prescripțiilor mai scurte de 6 luni care nu se vor împlini decît după expirarea unui termen de o luna de la suspendare.

**Art. 16. – (1)** Prescripția se întrerupe:

a) prin recunoașterea dreptului a cărui acțiune se prescrie, făcută de cel în folosul căruia curge prescripția.

În raporturile dintre organizațiile socialiste, recunoașterea nu întrerupe curgerea prescripției;

b) prin introducerea unei cereri de chemare în judecata ori de arbitraj, chiar dacă cererea a fost introdusă la o instanță judecătorească, ori la un organ de arbitraj, incompetent;

c) printr-un act începător de executare.

(2) Prescripția nu este întreruptă, dacă s-a pronunțat încetarea procesului, dacă cererea de chemare în judecată sau executare a fost respinsă, anulată sau dacă s-a perimat, ori dacă cel care a făcut-o a renunțat la ea.

**Art. 17. - (1)** Întreruperea șterge prescripția începută înainte de a se fi ivit împrejurarea care a întrerupt-o.

(2) După întrerupere începe să curgă o nouă prescripție.

(3) În cazul când prescripția a fost întreruptă printr-o cerere de chemare în judecata ori de arbitraj sau printr-un act începător de executare, noua prescripție nu începe să curgă cât timp hotărîrea de admitere a cererii nu a rămas definitivă sau, în cazul executării, pînă la îndeplinirea ultimului act de executare.

**Art. 18. -** Instanța judecătorească și organul arbitral sînt obligate ca, din oficiu, să cerceteze, dacă dreptul la acțiune sau la executarea silită este prescris.

**Art. 19. - (1)** Instanța judecătorească sau organul arbitral poate, în cazul în care constată ca fiind temeinic justificate cauzele pentru care termenul de prescripție a fost depășit, să dispună chiar din oficiu judecarea sau rezolvarea acțiunii, ori să încuviințeze executarea silită.

(2) Cererea de repunere în termen va putea fi făcută numai în termen de o luna de la încetarea cauzelor care justifica depășirea termenului de prescripție.

**Art. 20. - (1)** Debitorul care a executat obligația după ce dreptul la acțiune al creditorului s-a prescris, nu are dreptul să ceară înapoierea prestației, chiar dacă la data executării nu știa că termenul prescripției era împlinit.

(2) Dispozițiile alineatului precedent nu sînt aplicabile în cazul când debitorul este o organizație socialistă, dacă la împlinirea prescripției aceasta organizație este obligată, potrivit legii, să verse la bugetul de stat ceea ce datora fostului creditor.

**Art. 21. -** Dispozițiile Decretului de fata nu se aplica dreptului la acțiune privitor la drepturile de proprietate, uzufruct, uz, abitațiune, servitute și superficiei.



**Art. 22.** - Impozitele și taxele datorate statului, contribuția pentru asigurări sociale, precum și primele de asigurare datorate în temeiul asigurărilor prin efectul legii, rămân supuse dispozițiilor privitoare la prescripție din legile speciale.

**Art. 23. – (1)** Dreptul la acțiunea privitoare la sume de bani consemnate sau depuse la instituțiile de bancă, credit și economie sau la orice alte organizații socialiste, pe seama statului ori a organizațiilor de stat, se prescrie în termen de 3 ani de la data consemnării sau depunerii.

**(2)** Cu toate acestea când eliberarea sumelor consemnate sau depuse este condiționată de un act al organului judecătoresc sau al altui organ de stat, aceste sume vor fi restituite celor în drept la prezentarea actului respectiv; dreptul la acțiune în acest din urmă caz se prescrie în termen de un an de la data când se poate cere restituirea pe baza actului organului de stat.

**(3)** Dispozițiile alineatelor precedente nu sînt aplicabile sumelor constituite drept garanție pe baza normelor legale sau a clauzelor contractuale.

**Art. 24.** - Dreptul la acțiunea privitoare la sumele de bani încasate din vînzarea biletelor pentru spectacole care nu au mai avut loc, se prescrie în termen de 60 zile de la data cînd urma să aibă loc spectacolul.

**Art. 25. – (1)** Dispozițiile prezentului Decret sînt aplicabile și prescripțiilor neîmplinite la data intrării sale în vigoare, în care caz termenele de prescripție prevăzute în Decretul de fata vor fi socotite ca încep să curgă de la intrarea în vigoare a acestui Decret.

**(2)** Cu toate acestea, dispozițiile legii anterioare, privitoare la termenele de prescripție, rămân mai departe aplicabile, dacă termenele ce ele prevăd se împlinesc înaintea celor fixate prin prezentul Decret.

**Art. 26.** - Pe data intrării în vigoare a Decretului de față, se abrogă orice dispoziții legale contrare prezentului Decret, în afara de cele care stabilesc un termen de prescripție mai scurt decît termenul corespunzător prevăzut prin Decretul de față.

## **PERSCRIPTIA REGLEMENTATĂ DE CODUL DE PROCEDURĂ CIVILĂ**

### **Prescripția dreptului de a cere executarea silită**

**Art. 405. - (1)** Dreptul de a cere executarea silită se prescrie în termen de 3 ani, dacă legea nu prevede altfel. În cazul titlurilor emise în materia acțiunilor reale imobiliare, termenul de prescripție este de 10 ani.

(2) Termenul de prescripție începe să curgă de la data când se naște dreptul de a cere executarea silită.

(3) Prin împlinirea termenului de prescripție orice titlu executoriu își pierde puterea executorie.

**Art. 405<sup>1</sup>.** - (1) Cursul prescripției se suspendă:

a) în cazurile stabilite de lege pentru suspendarea termenului de prescripție a dreptului material la acțiune;

b) pe timpul cât suspendarea executării silite este prevăzută de lege ori a fost stabilită de instanță sau de alt organ jurisdicțional competent;

c) atâta timp cât debitorul își sustrage veniturile și bunurile de la urmărire;

d) în alte cazuri prevăzute de lege.

(1<sup>1</sup>) După încetarea suspendării, prescripția își reia cursul, socotindu-se și timpul scurs înainte de suspendare.

(2) După încetarea suspendării, prescripția își reia cursul, socotindu-se și timpul scurs înainte de suspendare.

(3) Prescripția nu se suspendă pe timpul cât executarea silită este suspendată la cererea creditorului următor.

**Art. 405<sup>2</sup>.** - (1) Cursul prescripției se întrerupe:

a) pe data îndeplinirii de către debitor, înainte de începerea executării silite sau în cursul acesteia, a unui act voluntar de executare a obligației prevăzute în titlul executoriu ori a recunoașterii, în orice alt mod, a datoriei;

b) pe data depunerii cererii de executare, însoțită de titlul executoriu, chiar dacă a fost adresată unui organ de executare incompetent;

c) pe data trimiterii spre executare a titlului executoriu, în condițiile art. 453 alin. 2;

d) pe data îndeplinirii în cursul executării silite a unui act de executare;

e) pe data depunerii cererii de reluare a executării, în condițiile art. 371<sup>6</sup> alin. 1;

f) în alte cazuri prevăzute de lege.

(2) După întrerupere începe să curgă un nou termen de prescripție.

(3) Prescripția nu este întreruptă dacă cererea de executare a fost respinsă, anulată sau dacă s-a perimat ori dacă cel care a făcut-o a renunțat la ea.

**Art. 405<sup>3</sup>.** - (1) După împlinirea termenului de prescripție creditorul poate cere repunerea în acest termen, numai dacă a fost împiedicat să ceară executarea datorită unor motive temeinice.

(2) Cererea de repunere în termen se introduce la instanța de executare competentă, în termen de 15 zile de la încetarea împiedicării.



## **LEGILE CARE REGLEMENTEAZĂ ORDINEA, LINIȘTEA ȘI EVIDENȚA ÎN CARTE DE IMOBIL**

Asociația de proprietari prin reprezentanții legali trebuie să dețină datele de identificare ale persoanelor care locuiesc în imobil cât și a firmelor care au sediul în imobil și să le înscrie pe acestea în cartea de imobil conform OUG nr. 97 din 14.07.2005 privind evidența, domiciliul, reședința și actele de identitate ale cetățenilor români, cu modificările ulterioare.

- LEGEA Nr. 61 din 27/09/1991 cu modificările ulterioare pentru sancționarea faptelor de încălcare a unor norme de conviețuire socială, a ordinii și liniștii publice

- Cartea de imobil și contravențiile

Cadrul legal: OUG nr. 97 din 14.07.2005 privind evidența, domiciliul, reședința și actele de identitate ale cetățenilor români cu modificările ulterioare.

## **SPAȚIUL VERDE DIN JURUL BLOCULUI**

Spațiul verde din jurul blocului nu este în proprietatea asociației de proprietari, ci în a autorității publice locale, respectiv Primăria de sector, locală sau municipală.

Terenul care este în proprietatea asociației de proprietari este doar terenul pe care se află construită clădirea.

Sarcina cu privire la întreținerea acestor spații revine primăriei locale a cărei buget este constituit din taxele și impozitul de pe razele lor.

## **RAPORTUL DINTRE ADMINISTRAȚIA PUBLICĂ LOCALĂ ȘI CENTRALĂ ȘI ASOCIAȚIILE DE PROPRIETARI**

### **CUM SE POATE OBTINE ATESTAREA CALITĂȚII DE ADMINISTRATOR DE IMOBIL?**

Consiliile locale ale municipiilor, orașelor, comunelor și ale sectoarelor municipiului București organizează compartimente specializate în scopul sprijinirii proprietarilor pentru înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și pentru realizarea scopurilor și sarcinilor ce le revin în administrarea imobilelor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Compartimentele specializate înființate în cadrul autorităților administrației publice locale au în componență specialiști în domeniul financiar-contabil, tehnic, juridic, al legislației muncii și a raporturilor de muncă.

Persoanele fizice care doresc să obțină calitatea de administrator de imobile sunt atestate de către primar, la propunerea compartimentelor specializate din cadrul autorității administrației publice locale, în baza unei hotărâri a consiliului local.

Atestatul are drept scop certificarea calităților profesionale ale persoanelor care doresc să practice activitatea de administrare a imobilelor la asociațiile de proprietari.

Atestatul de administrator de imobil se eliberează pentru o perioadă nedeterminată și este valabil pe tot teritoriul României.

Atestatul de administrator de imobil se poate retrage de către autoritatea administrației publice locale care l-a eliberat, dacă nu mai sunt îndeplinite condițiile pentru exercitarea acestei activități.

Exercitarea controlului asupra activității financiar-contabile din cadrul asociațiilor de proprietari se realizează în conformitate cu prevederile art. 55 din Legea nr. 230/2007 de către organele competente potrivit legislației financiar-contabile.

Asociația de proprietari sau orice proprietar din condominiu poate contracta, în nume propriu, lucrări de expertiză tehnică și/sau contabilă cu o persoană fizică sau juridică care are calitatea de a efectua expertize, conform legislației privind organizarea activității de expertiză tehnică și contabilă, judiciară și extrajudiciară.

În condițiile stabilite de consiliile locale, județene sau de Consiliul General al Municipiului București și în funcție de resursele bugetare proprii, primăriile pot încheia parteneriate cu Corpul Experților Contabili și Contabililor Autorizați din România, în vederea efectuării expertizei financiar-contabile a gestiunii fondurilor asociațiilor de proprietari, la solicitarea unuia sau a mai multor membri ai asociației, ulterior efectuării de către comisia de cenzori a controlului financiar-contabil pe respectiva perioadă.

Atestarea calității de administrator de imobil este acordată de Primăria din localitatea unde domiciliază

1. după susținerea unui examen.
2. actele necesare obținerii atestării sunt următoarele:
  - curriculum vitae
  - copii legalizate a actelor de stare civilă
  - copie xerox a actului de identitate
  - copii legalizate a actelor de studii
  - certificatul de cazier
  - recomandări din partea președintelui comitetului executiv al asociației de proprietari, în cazul în care a desfășurat muncă de administrare în cadrul asociației de proprietari



- procesul-verbal a adunării generale a asociației de proprietari în care a fost propus și ales în funcția de administrator
- copii legalizate a certificatului de pregătire profesională emis în condițiile legii de către un organ de specialitate

Atestatul de administrator imobil se obține după depunerea dosarului cu actele mai sus menționate și evaluarea capacității solicitantului.

### **Bibliografia necesară obținerii atestatului de administrator de imobil:**

- Legea nr.230 din 06.07.2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari
- Hotărâre nr. 1588 din 19/12/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.
- Legea 114/1996 legea locuinței
- Legea nr. 82 din 24/12/1991 legea contabilității cu modificările ulterioare
- Legea nr. 22 din 18/11/1969 privind angajarea gestionarilor, constituirea de garanții și răspunderea în legătură cu gestionarea bunurilor agenților economici, autorităților sau instituțiilor publice
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

### **RĂSPUNDEREA ADMINISTRATORULUI, CENZORULUI, COMITETULUI EXECUTIV ÎN CADRUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI**

#### **Extras din Legea 230 din 06/07/2007**

*Publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 490 din 23/07/2007*

#### **privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari**

##### **Sanctiuni**

#### **Art. 56. - (1) Constituie contravenții următoarele fapte:**

**a)** neluarea de către proprietari, de către asociația de proprietari sau de către comitetul executiv al asociației de proprietari a tuturor măsurilor necesare pentru repararea și menținerea în stare de siguranță a clădirii și a instalațiilor comune aferente (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, de încălzire centrală, de preparare și distribuție a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie etc.) pe toată durata existenței acestora;

**b)** neîndeplinirea atribuțiilor de către președinte, membrii comitetului executiv, cenzori, administrator de imobil;

**c)** neexecutarea de către proprietar a lucrărilor de întreținere, reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații aflate în proprietatea sa individuală, dacă aceasta este de natură să aducă prejudicii celorlalți proprietari;

**d)** schimbarea de către proprietar a destinației locuinței fără autorizațiile și aprobările legale;

**e)** modificarea aspectului proprietății comune, precum și a elementelor constructive ale clădirii fără aprobările și autorizațiile legale;

**f)** neaplicarea sau nerespectarea prevederilor prezentei legi de către funcționarii publici și personalul angajat al autorităților publice locale și centrale, inclusiv personalul regiilor ori al societăților furnizoare de servicii publice de utilități, dacă fapta nu a fost comisă în astfel de împrejurări încât să constituie infracțiune.

**(2)** Contravențiile prevăzute la alin. (1) se sancționează după cum urmează:

**a)** faptele prevăzute la lit. a), b) și c) se sancționează cu amendă de la 500 lei la 3.000 lei;

**b)** fapta prevăzută la lit. d), cu amendă de la 200 lei la 1.000 lei;

**c)** faptele prevăzute la lit. e) și f), cu amendă de la 2.500 lei la 5.000 lei.

**(3)** Sancțiunile pentru contravențiile prevăzute la alin. (1) lit. a)-e) se aplică persoanelor fizice constatate vinovate, iar cea prevăzută la alin. (1) lit. f) funcționarilor publici sau personalului angajat al autorităților publice, inclusiv personalului regiilor ori societăților furnizoare de servicii de utilități publice.

**(4)** Constatarea contravențiilor prevăzute de prezenta lege, făcută la sesizarea oricărei persoane interesate, precum și aplicarea sancțiunilor corespunzătoare se fac de către persoanele împuternicite de Inspectoratul de Stat în Construcții și de Ministerul Internelor și Reformei Administrative, de primari sau de împuterniciții acestora.

**Art. 57.** - Prevederile art. 56 referitoare la contravenții se completează cu dispozițiile Ordonanței Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările și completările ulterioare.



# Legea nr. 22 din 18/11/1969

*Publicată în Buletinul Oficial nr. 132 din 18/11/1969*

*Modificată prin Legea nr. 54 din 08/07/1994*

*publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 181 din 15/07/1994)*

**privind angajarea gestionarilor, constituirea de garanții  
și răspunderea în legătură cu gestionarea bunurilor agenților  
economici, autorităților sau instituțiilor publice**

## CAPITOLUL I DISPOZIȚII GENERALE

**Art. 1. – (1)** Gestionar, în înțelesul prezentei legi, este acel angajat al unui agent economic, autorități sau instituție publică care are ca atribuții principale de serviciu primirea, păstrarea și eliberarea de bunuri aflate în administrarea, folosința sau deținerea, chiar temporară, al unui agent economic, autoritate sau instituție publică, indiferent de modul de dobândire și de locul unde se află bunurile.

**(2)** Ministerele și celelalte organe centrale stabilesc funcțiile prin a căror ocupare angajatul dobândește, potrivit alineatului 1, calitatea de gestionar. Aceste funcții sînt denumite, în cuprinsul prezentei legi, funcții de gestionari.

**Art. 2. -** Sînt considerate bunuri, în sensul prezentei legi, bunurile materiale, mijloacele bănești sau orice alte valori.

## CAPITOLUL II CONDIȚII PRIVIND ANGAJAREA GESTIONARILOR

**Art. 3. – (1)** Poate fi gestionar cel care a împlinit vîrsta de 21 ani, a absolvit școala generală sau o școală echivalentă și are cunoștințele necesare pentru a îndeplini această funcție.

**(2)** În funcție de complexitatea gestiunilor, de natura și valoarea bunurilor și de cunoștințele ce le implică gestionarea lor, ministerele și celelalte organe centrale stabilesc:

**a)** categoriile de gestiuni pentru care gestionarul, trebuie să fi absolvit liceul ori o școală profesională în specialitatea corespunzătoare gestiunii sau o școală echivalentă și să aibă un anumit stagiu în munca de gestionar;

**b)** categoriile de gestiuni pentru care funcția de gestionar poate fi îndeplinită și de cel care a împlinit vîrsta de 18 ani.

**Art. 4. – (1)** Nu poate fi gestionar cel condamnat pentru săvârșirea vreuneia dintre infracțiunile prevăzute în lista anexă la prezenta lege, chiar dacă a fost grațiat.

**(2)** Nu poate fi angajat sau trecut în funcția de gestionar cel aflat în curs de urmărire penală sau de judecată pentru săvârșirea vreuneia dintre infracțiunile prevăzute în lista anexă.

**(3)** Dacă în cursul urmăririi penale, al judecății sau după condamnare a intervenit amnistia, cel care a săvârșit vreuna dintre infracțiunile prevăzute în lista anexă nu poate fi gestionar timp de 2 ani de la data intervenirii amnistiei. Cel cărui a s-a suspendat condiționat executarea pedepsei nu poate fi gestionar în cursul termenului de încercare și 2 ani de la expirarea acestui termen.

**(4)** Prin "săvârșirea infracțiunii" se înțelege comiterea oricăreia dintre faptele prevăzute în lista anexă, pe care legea le pedepsește ca infracțiune consumată sau ca tentativă, precum și participarea la comiterea acestora ca autor, instigator sau complice.

**Art. 5. – (1)** Agenții economici, autoritățile sau instituțiile publice sunt obligate să ceară organelor poliției relații cu privire la antecedentele penale ale celor ce urmează să fie angajați sau trecuți în funcții de gestionari.

**(2)** Organele poliției sunt obligate să comunice aceste relații în termen de cel mult 30 zile de la primirea cererii.

**Art. 6. – (1)** Cel ce urmează a fi angajat sau trecut în funcția de gestionar va prezenta o dovadă eliberată de agentul economic, autoritatea sau instituția publică în care a fost anterior încadrat, din care să rezulte dacă a produs pagube avutului obștesc, natura acestora și dacă ele au fost acoperite. Această dovadă poate fi cerută de la ultimul loc de muncă și de agentul economic, autoritatea sau instituția publică care ar urma să facă angajarea sau trecerea în funcția de gestionar.

**(2)** Agenții economici, autoritățile sau instituțiile publice sînt obligați să elibereze sau, după caz, să comunice dovada prevăzută în alineatul 1, în termen de cel mult 10 zile de la primirea cererii.

**(3)** În raport cu cele arătate în dovadă, conducătorul agentului economic, autorității sau instituției publice va hotărî asupra angajării sau trecerii în funcția de gestionar.

**Art. 7. – (1)** În cazul în care gestiunea este încredințată mai multor persoane, angajarea sau trecerea în funcția de gestionar se face cu avizul scris al celorlalți gestionari.

**(2)** Angajarea sau trecerea unei persoane într-o funcție din subordinea gestionarului se face cu avizul scris al acestuia.

**Art. 8. -** Angajații sezonieri sau temporari pot fi gestionari, cu respectarea condițiilor prevăzute în prezenta lege.



**Art. 9.** - Conducătorii agenților economici, autorităților sau instituțiilor publice, angajații cu atribuții de control financiar, precum și contabilii, cu excepția acelor care sunt încadrați în unități mici determinate de ministere și celelalte organe centrale, nu pot face operații de primire, păstrare și eliberare de bunuri.

### **CAPITOLUL III GARANȚII**

**Art. 10. – (1)** Gestionarul are obligația de a constitui o garanție în numerar.

**(2)** Ministerele și celelalte organe centrale stabilesc, în funcție de natura și valoarea bunurilor gestionate, plafoanele valorice și condițiile în care este obligatorie și constituirea unor garanții suplimentare, constând din:

**a)** afectarea unor bunuri imobile sau bunuri mobile de folosință îndelungată, proprietate a gestionarului sau a unor terți, pentru garantarea față de agentul economic, autoritatea sau instituția publică, a acoperirii pagubelor ce s-ar cauza de gestionar;

**b)** obligații asumate de terți față de agentul economic, autoritatea sau instituția publică de a acoperi pagubele ce s-ar cauza de gestionar, fie integral, fie pentru o sumă determinată.

**(3)** Garanția suplimentară prevăzută la alineatul precedent poate fi constituită și în numerar.

**(4)** Ministerele și celelalte organe centrale pot extinde, în funcție de natura și valoarea bunurilor, obligația de a constitui garanții în condițiile prezentului capitol și asupra altor categorii de angajați care mănuiesc bunuri, cu excepția celor ce primesc bunuri spre a le folosi în îndeplinirea atribuțiilor de serviciu.

**(5)** Nu este obligat să constituie garanție cel care înlocuiește temporar un gestionar sau cel căruia i se încredințează o gestiune pe o perioadă de cel mult 60 zile până la numirea unui gestionar.

**Art. 11. – (1)** Constituirea garanției se face prin contract încheiat în scris.

**(2)** Garanțiile reciproce între gestionari nu sunt admise. Aceeași persoană nu poate constitui garanții pentru mai mulți gestionari. Cel care constituie garanția va declara, în scris, dacă a mai constituit alte garanții.

**(3)** Garanțiile suplimentare se constituie înainte de încredințarea gestiunii.

**Art. 12. – (1)** Garanția în numerar va fi de minimum un salariu și de maximum trei salarii tarifare lunare ale gestionarului; ea nu va putea depăși valoarea bunurilor încredințate.

(2) Pentru gestionarii retribuiți pe bază de cotă procentuală, cuantumul minim al garanției în numerar va fi echivalent cu câștigul mediu pe o lună, iar cel maxim cu câștigul mediu pe 3 luni.

**Art. 13. – (1)** Garanția în numerar se reține în rate lunare de 1/10 din salariul tarifar lunar sau din câștigul mediu pe o lună, după caz. Dacă, din cauza altor rețineri, ratele în contul garanției în numerar nu pot fi reținute, gestionarul este obligat să le depună.

(2) Pentru angajații temporari, alții decât cei prevăzuți la articolul 10 alineatul ultim, precum și pentru angajații sezonieri, se vor putea stabili rate mai mari sau chiar obligativitatea depunerii, la încredințarea gestiunii, a garanției integrale în numerar.

**Art. 14. – (1)** Ministerele și celelalte organe centrale stabilesc, în funcție de complexitatea gestiunilor și de natura și valoarea bunurilor, cuantumul garanțiilor în numerar între limitele prevăzute în articolul 12, precum și ratele la care se referă articolul 13 alineatul 2.

(2) Ministerele și celelalte organe centrale pot stabili, în cazuri justificate, garanții în numerar sub minimul prevăzut în articolul 12 sau scutirea de garanție.

**Art. 15. – (1)** Garanția în numerar va fi depusă de către agenții economici, autoritățile și instituțiile publice la Casa de Economii și Consemnațiuni sau la bănci, într-un cont special al agentului economic, al autorității ori al instituției publice respective.

(2) Garanțiile în numerar depuse la Casa de Economii și Consemnațiuni sau la bănci se înscriu într-un carnet de consemnare pe numele gestionarului. Carnetul de consemnare va fi păstrat în casieria agentului economic, autorității sau instituției publice în favoarea căreia s-a constituit garanția.

(3) Pentru garanția depusă în condițiile alin. 1, se acordă o dobândă anuală, stabilită de depozitarul garanției, care nu poate fi mai mică decât dobânda acordată pentru depozitele la termen pe un an.

**Art. 16. – (1)** Garanția în numerar și dobânda aferentă pot fi ridicate de către gestionarul titular al carnetului de consemnare la încetarea contractului său de muncă sau la trecerea într-o funcție pentru care nu se cere garanție, în situația în care nu a cauzat o pagubă sau când paguba a fost acoperită în întregime. Agentul economic, autoritatea sau instituția publică este obligată, în aceste cazuri, să elibereze gestionarului, în termen de cel mult 10 zile, carnetul de consemnare împreună cu o comunicare către Casa de Economii și Consemnațiuni în care să se arate că titularul are dreptul să ridice garanția.

(2) În cazul transferării gestionarului într-o altă funcție pentru care de asemenea se cere garanție, carnetul de consemnare în care au fost



înscrise sumele depuse drept garanție va fi trecut la noul loc de muncă, procedându-se, atunci când este cazul, potrivit articolului 20.

**(3)** Când gestionarul a cauzat o pagubă în gestiune la locul său de muncă și aceasta nu se acoperă integral în termen de o lună de la obținerea titlului executoriu definitiv, agentul economic, autoritatea sau instituția publică se va despăgubi din garanția în numerar constituită în favoarea sa.

**(4)** În situația în care sumele depuse drept garanție au fost ridicate, în întregime sau în parte, de agentul economic, autoritatea sau instituția publică pentru a se despăgubi, gestionarul este obligat să reîntregească garanția în numerar în rate lunare de 1/3 din salariul tarifar sau din câștigul mediu lunar, dispozițiile articolului 13 aplicându-se în mod corespunzător.

**Art. 17.** - Casa de Economii și Consemnațiuni are obligația să elibereze sumele depuse drept garanție, după caz:

**a)** titularului carnetului de consemnare, pe baza comunicării făcute de agentul economic, autoritatea sau instituția publică și a prezentării carnetului;

**b)** agentului economic, autorității sau instituției publice, pe baza cererii acestuia și a unei copii certificate de pe titlul executoriu definitiv obținut împotriva gestionarului.

**Art. 18.** - **(1)** În vederea constituirii garanției suplimentare, imobilele se evaluează în conformitate cu dispozițiile legale privind modul de stabilire a despăgubirilor pentru terenurile și construcțiile care trec în proprietatea statului prin expropriere.

**(2)** Bunurile mobile se evaluează la 50% din prețul de vânzare cu amănuntul. În cazul în care bunurile mobile nu au preț de vânzare cu amănuntul, evaluarea se face de agentul economic, autoritatea sau instituția publică în favoarea căreia este constituită garanția, care va consulta, în caz de necesitate, organe de specialitate.

**Art. 19.** - **(1)** Pentru bunurile imobile constituite garanție, agentul economic, autoritatea sau instituția publică va cere inscripția ipotecii, care se va dispune pe baza cererii și a contractului de garanție.

**(2)** Bunurile mobile constituite garanție rămân în folosința gestionarului sau a terțului garant, după caz, și nu vor putea fi înstrăinate fără înștiințarea prealabilă a agentului economic, autorității sau instituției publice.

**(3)** În cazul în care bunurile constituite garanție sunt urmărite silit de alți creditori, gestionarul sau terțul garant, după caz, este obligat să înștiințeze de îndată agentul economic, autoritatea sau instituția publică.

**(4)** În situația în care terțul garant n-a făcut această înștiințare, el rămâne obligat să acopere pagubele ce s-ar cauza de gestionar în limita valorii bunurilor constituite garanție.

(5) Orice micșorare a garanției atrage obligația reîntregirii de îndată a acesteia.

**Art. 20. – (1)** Garanțiile vor fi recalculate periodic în funcție de schimbările intervenite în salariul tarifar al gestionarului, precum și în specificul și valoarea bunurilor gestionate, procedându-se la modificarea corespunzătoare a contractului de garanție.

(2) În cazul în care, în urma recalculării, este necesară completarea garanției în numerar, se va proceda conform articolului 13. Dacă garanția în numerar depusă este mai mare decât garanția recalculeată, diferența se va elibera, în termen de cel mult 10 zile, gestionarului.

(3) În cazul în care, în urma recalculării, este necesară constituirea sau completarea garanțiilor suplimentare, aceasta se face în termen de 60 zile de la data recalculării.

**Art. 21. -** Dacă gestionarul nu constituie, nu completează sau nu aduce, după caz, garanțiile corespunzătoare potrivit articolului 19 alineatul ultim și articolului 20 alineatul ultim sau dacă, din cauza altor rețineri, ratele în contul garanției în numerar nu pot fi reținute și nici nu sunt depuse în condițiile articolului 13, se procedează la trecerea sa în altă funcție ori, dacă aceasta nu este posibil, la desfacerea contractului său de muncă. În acest din urmă caz, privitor la drepturile angajatului se vor aplica dispozițiile din legislația muncii referitoare la desfacerea contractului de muncă pentru motive ce nu sunt imputabile angajatului.

**Art. 22. – (1)** Garanțiile suplimentare se urmăresc silit pe baza contractului de garanție și a titlului executoriu definitiv obținut împotriva gestionarului.

(2) În cazul în care urmărirea silită a fost pornită de mai mulți creditori, agentul economic, autoritatea sau instituția publică în favoarea căreia s-a constituit garanția suplimentară are drept de preferință asupra sumelor realizate prin valorificarea bunurilor constituite garanție, în condițiile privind creanțele garantate prin ipotecă sau gaj prevăzute de dispozițiile legale referitoare la executarea silită a creanțelor bănești ale agenților economici, autorității sau instituțiilor publice împotriva persoanelor fizice.

## **CAPITOLUL IV RĂSPUNDERI**

**Art. 23. -** Încălcarea dispozițiilor legale cu privire la gestionarea bunurilor atrage răspunderea materială, disciplinară, administrativă, penală sau civilă, după caz.

**Art. 24. -** Angajații răspund material, potrivit codului muncii și prevederilor prezentei legi, pentru pagubele cauzate în gestiuni prin fapte ce nu constituie infracțiuni.



**Art. 25. – (1)** Gestionarul răspunde integral față de agentul economic, autoritatea sau instituția publică pentru pagubele pe care le-a cauzat în gestiunea sa.

**(2)** Primirea bunurilor în cantități inferioare celor înscrise în actele însoțitoare sau cu vicii aparente, fără a se fi întocmit acte legale de constatare, precum și nesolicitarea asistenței tehnice de specialitate la primirea bunurilor, deși aceasta era necesară, atrag răspunderea gestionarului în condițiile alineatului 1.

**Art. 26. -** Gestionarul răspunde integral și în cazul în care atribuțiile sale fiind exercitate, potrivit dispozițiilor legale, de un delegat sau de o comisie, se constată o pagubă fără a se putea stabili că aceasta s-a produs în absența gestionarului.

**Art. 27. – (1)** Când paguba în gestiune a fost cauzată de gestionar împreună cu alt angajat al agentului economic, autorității sau instituției publice, ei răspund integral, fiecare în măsura în care a contribuit la producerea pagubei.

**(2)** Dacă nu se poate determina măsura în care fiecare a contribuit la producerea pagubei, despăgubirea se repartizează între cei în cauză proporțional cu câștigul mediu al fiecăruia pe ultimele 3 luni; în cazul pagubei constatate într-o gestiune în care manipularea bunurilor se face în colectiv de mai mulți angajați sau în schimburi succesive, fără predare de gestiune între schimburi, despăgubirea se repartizează și proporțional cu timpul lucrat de fiecare, de la ultima inventariere, în gestiunea în care s-a produs paguba.

**Art. 28. -** Angajatul cu funcție de conducere precum și orice alt angajat vinovat de angajarea, trecerea sau menținerea unei persoane în funcția de gestionar fără respectarea condițiilor de vârstă, studii și stagiul prevăzute în articolele 3 și 38, precum și a dispozițiilor articolului 4 referitoare la antecedentele penale, răspund integral pentru pagubele cauzate de gestionar, în solidar cu acesta.

Aceeași răspundere o are și cel vinovat de nerespectarea dispozițiilor prevăzute în capitolul III, în limita garanției neconstituite.

**Art. 29. – (1)** Răspunde integral angajatul care, nesocotind îndatoririle sale de serviciu, a adus pagube agentului economic, autorității sau instituției publice prin aceea că:

**a)** nu a asigurat gestionarului, în cazurile prevăzute de lege, asistența tehnică de specialitate pentru verificarea calitativă a bunurilor ori a prestat o asistență tehnică necorespunzătoare;

**b)** nu a luat măsurile necesare pentru păstrarea bunurilor în condiții corespunzătoare;

c) a dat gestionarului dispoziții greșite sau contrare legii.

**Art. 30.** - Răspunde, în limita valorii pagubei rămase neacoperite de autorul direct al ei, din momentul constatării insolvabilității acestuia, cel vinovat de:

a) angajarea sau trecerea unei persoane într-o funcție de gestionar sau din subordinea gestionarului, fără avizul prevăzut în articolul 7;

b) neluarea sau luarea cu întârziere a măsurilor necesare pentru înlocuirea gestionarului sau a angajaților aflați în subordinea sa, deși a fost avertizat în scris și motivat că nu-și îndeplinesc atribuțiile în mod corespunzător;

c) neluarea măsurilor necesare pentru stabilirea și acoperirea pagubelor în gestiune;

d) neefectuarea inventarierilor la termenele și în condițiile legii, în situația în care prin aceasta a contribuit la cauzarea pagubei;

e) nerespectarea oricărei alte îndatoriri de serviciu, dacă fără încălcarea acesteia paguba s-ar fi putut evita.

**Art. 31.** - Angajatul care primește, păstrează și eliberează bunuri fără a avea calitatea de gestionar în înțelesul articolului 1 răspunde integral, aplicându-i-se în mod corespunzător prevederile prezentului capitol.

**Art. 32.** – (1) La constatarea unei pagube în gestiune, persoana răspunzătoare poate să-și ia un angajament scris pentru acoperirea acesteia; angajamentul scris constituie titlu executoriu.

(2) Dacă, ulterior, această persoană constată că nu datorează sau că datorează numai în parte suma pentru care și-a luat angajamentul, ea va putea face cerere de desființare a angajamentului la organul de jurisdicție competent, în termen de 30 zile de la data când a cunoscut această împrejurare.

(3) De asemenea, validitatea angajamentului va înceta în întregime sau în parte atunci când agentul economic, autoritatea sau instituția publică sau organul de jurisdicție competent constată, cu prilejul verificării sau, după caz, al soluționării unei cauze care are legătură cu angajamentul, că acesta a fost luat pentru o sumă nedatorată.

(4) Organul de jurisdicție competent poate suspenda executarea angajamentului.

**Art. 33.** – (1) În vederea despăgubirii agentului economic, autorității sau instituției publice pentru pagubele cauzate în gestiune, care nu se pot acoperi din garanția în numerar, se vor lua măsuri de asigurare și urmărire asupra oricăror bunuri aparținând gestionarului și persoanelor care răspund în condițiile prezentului capitol, potrivit dispozițiilor legale cu privire la executarea silită a creanțelor bănești ale agenților economici, autorităților sau instituțiilor publice împotriva persoanelor fizice.



(2) Măsurile de asigurare se încuviințează de organul de jurisdicție competent să soluționeze litigiul.

**Art. 34.** - Orice persoană privitor la care, prin hotărâre judecătorească, s-a constatat că a dobândit de la un gestionar bunuri sustrase de acesta din avutul obștesc și că le-a obținut în afara obligațiilor de serviciu ale gestionarului, cunoscând că acesta gestionează astfel de bunuri, răspunde solidar cu gestionarul de acoperirea pagubei, în limita valorii bunurilor dobândite.

**Art. 35.** - Crearea de plusuri în gestiune prin mijloace frauduloase se pedepsește cu închisoare de la 6 luni la 3 ani. Dacă mijlocul fraudulos constituie prin el însuși o infracțiune, se aplică regulile privind concursul de infracțiuni.

**Art. 36. – (1)** Nedeclararea în scris, în termenul prevăzut de dispozițiile legale, de către gestionar, a plusurilor din gestiunea sa despre a căror cantitate sau valoare are cunoștință, provenite în orice alt mod decât acela arătat în articolul 35, se pedepsește cu închisoare de la o lună la un an.

(2) Dacă fapta prevăzută în alineatul precedent a avut consecințe grave, pedeapsa este închisoare de la 6 luni la 3 ani.

(3) Nu se pedepsește acela care, mai înainte de începerea oricărui control, declară plusurile despre a căror cantitate sau valoare are cunoștință.

**Art. 37.** - Înstrăinarea bunurilor mobile constituite garanție potrivit articolului 10, fără înștiințarea prealabilă a agentul economic, autoritatea sau instituția publică, se pedepsește cu închisoare de la 6 luni la un an.

## **CAPITOLUL V DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE**

**Art. 38.** - Ministerele și celelalte organe centrale stabilesc categoriile de gestiuni mai puțin complexe sau de valori mai mici din mediul rural, pentru care funcția de gestionar poate fi îndeplinită și în alte condiții de studii decât cele prevăzute la articolul 3 alineatul 1.

**Art. 39. – (1)** Gestionarii care la data intrării în vigoare a prezentei legi nu îndeplinesc condițiile de studii prevăzute la articolul 3 pot fi menținuți dacă au îndeplinit, la angajarea lor, condițiile de pregătire profesională prevăzute în indicatoarele de stagiul și studii ale funcțiilor respective și sunt corespunzători.

(2) Gestionarii în funcție la data intrării în vigoare a prezentei legi sunt obligați, după caz:

a) să completeze în termen de 3 ani garanția în numerar, în condițiile stabilite de acord cu conducătorii agenților economici, autorităților sau instituțiilor publice;

**b)** să constituie sau să aducă în termen de un an garanții suplimentare potrivit prevederilor capitolului III.

**(3)** În cazul neîndeplinirii obligațiilor prevăzute în alineatul precedent se aplică în mod corespunzător dispozițiile articolului 21.

**(4)** Gestionarii în funcție la data intrării în vigoare a prezentei legi pot fi scutiți de către conducătorii agenților economici, autorităților sau instituțiilor publice de obligația constituirii de garanții suplimentare.

**Art. 40.** - Angajații-mandatari au obligația de a constitui garanții, în cuantumul și condițiile stabilite prin hotărâre a Consiliului de Miniștri.

**Art. 41.** - **(1)** Modul de gestionare a bunurilor materiale ale agenților economici, autorităților sau instituțiilor publice se stabilește prin hotărâre a Consiliului de Miniștri.

**(2)** Miniștrii și conducătorii celorlalte organe centrale vor emite, în termen de 60 zile de la data publicării prezentei legi, instrucțiuni prin care vor stabili: funcțiile de gestionari; categoriile de gestiuni la care se referă articolul 3 alineatul 2 și articolul 38; plafoanele valorice și condițiile în care este obligatorie constituirea de garanții suplimentare; extinderea obligației de a constitui garanții și asupra altor categorii de angajați, potrivit articolului 10 alineatul 4; cuantumul garanțiilor și al ratelor, precum și alte măsuri de executare a prezentei legi.

**(3)** În același termen, ministerele și celelalte organe centrale vor adapta indicatoarele de pregătire și stația pentru funcțiile de gestionari, în conformitate cu prevederile prezentei legi.

**(4)** Pentru agenții economici, autoritățile sau instituțiile publice de interes local care nu sunt coordonate de un organ local de specialitate al administrației de stat, dispozițiile alineatului 2 se vor aduce la îndeplinire, în termen de 60 zile de la data publicării prezentei legi, de comitetele executive ale consiliilor populare județene și al municipiului București, cu sprijinul Comitetului de Stat pentru Economia și Administrația Locală.

**Art. 42.** - **(1)** Dispozițiile prezentei legi se aplică în mod corespunzător și personalului Ministerului Forțelor Armate și Ministerului Afacerilor Interne.

**(2)** Numirea militarilor în funcții de gestionari se face în condițiile stabilite prin instrucțiuni ale organelor centrale prevăzute în alineatul precedent, fiecare în cadrul atribuțiilor sale, cu respectarea prevederilor articolelor 3-6 din prezenta lege.

**(3)** Militarii în termen numiți gestionari nu sunt obligați să constituie garanții.

**(4)** Răspunderea materială a personalului Ministerului Forțelor Armate și Ministerului Afacerilor Interne se reglementează prin dispoziții speciale.



**Art. 43.** - Se recomandă organelor centrale ale organizațiilor cooperatiste ca, privitor la membrii cooperatori, să reglementeze, în sectoarele lor de activitate, condițiile de încredințare a gestiunilor, constituirea de garanții și răspunderea în legătură cu gestionarea bunurilor, avându-se în vedere prevederile prezentei legi.

**Art. 44. – (1)** Prezenta lege intră în vigoare la 90 zile de la data publicării.

**(2)** Pe data intrării în vigoare a prezentei legi se abrogă Decretul nr. 145/1960 privind răspunderea materială a gestionarilor din agenții economici, autoritățile sau instituțiile publice, precum și orice alte dispoziții contrare.

## **PRACTICĂ JUDICIARĂ PRIVIND ASOCIAȚIILE DE PROPRIETARI**

### **Decizia nr. 3**

*publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 113 din 24/02/2003*

**privind recursul în interesul legii, declarat de procurorul general al Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție, cu privire la împrejurarea dacă administratorul asociației de proprietari sau de locatari are calitatea de funcționar și la încadrarea juridică a faptei acestuia de însușire, folosire sau traficare, în interesul sau ori pentru altul, de bani, valori sau alte bunuri pe care le gestionează sau le administrează**  
(EXTRAS)

Admite recursul în interesul legii declarat de procurorul general al Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție.

În aplicarea prevederilor art. 147 alin. 2 și ale art. 215<sup>1</sup> din Codul penal, stabilește:

**1.** Administratorul asociației de proprietari sau de locatari are calitatea de funcționar.

**2.** Fapta acestuia de însușire, folosire sau traficare, în interesul său ori pentru altul, de bani, valori sau alte bunuri pe care le gestionează sau le administrează constituie infracțiunea de delapidare.

Pronunțată în ședință publică azi, 2 decembrie 2002.

## **Decizia nr. 1068 din 20/11/2007**

*Publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 842 din 08/12/2007*

### **referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 39 și art. 42 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari**

Pe rol se află soluținarea excepției de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 39 și art. 42 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, excepție ridicată de Liliana Poenaru în Dosarul nr. 22.876/2/2005 al Curții de Apel București - Secția a VI-a comercială.

La apelul nominal lipsesc părțile, față de care procedura de citare a fost legal îndeplinită.

Reprezentantul Ministerului Public pune concluzii de respingere a excepției de neconstituționalitate ca neîntemeiată.

Curtea având în vedere actele și lucrările dosarului, reține următoarele:

Prin Încheierea din 2 octombrie 2006, pronunțată în Dosarul nr. 22.876/2/2005, Curtea de Apel București - Secția a VI-a comercială a sesizat Curtea Constituțională cu excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 11 din Ordonanța Guvernului nr. 85/2001 privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, excepție ridicată de Liliana Poenaru.

În motivarea excepției de neconstituționalitate autorul acesteia susține că dispozițiile criticate încalcă libertatea de asociere a persoanelor care au calitatea de proprietari de apartamente într-un bloc de locuințe, întrucât persoanelor care nu sunt membre ale asociației de proprietari nu li se cere acordul pentru utilizarea de către terți a proprietății comune a imobilului. Mai mult, acestor persoane le este afectat inclusiv dreptul de proprietate asupra cotei-părți indivize din proprietatea comună, atâta timp cât asociația hotărăște cu privire la închirierea sau folosirea acesteia, fără a consulta și fără a avea acordul scris al tuturor proprietarilor.

Curtea de Apel București - Secția a VI-a comercială apreciază excepția de neconstituționalitate ca fiind neîntemeiată, invocând jurisprudența Curții Constituționale în acest domeniu.

În conformitate cu dispozițiile art. 30 alin. (1) din Legea nr. 47/1992, încheierea de sesizare a fost comunicată președinților celor două Camere ale Parlamentului, Guvernului și Avocatului Poporului, pentru a-și formula punctele de vedere cu privire la excepția de neconstituționalitate.



Guvernul observă că instanța constituțională s-a pronunțat în repetate rânduri asupra excepției având ca obiect dispozițiile art. 11 din Ordonanța Guvernului nr. 85/2001, respingând constant criticile formulate. Întrucât nu există motive noi, de natură a justifica schimbarea acestei practici, și în cauza de față excepția apare ca neîntemeiată.

Avocatul Poporului apreciază că excepția de neconstituționalitate este neîntemeiată, textele de lege criticate fiind în deplină concordanță cu dispozițiile constituționale invocate.

Președinții celor două Camere ale Parlamentului nu au comunicat punctele lor de vedere cu privire la excepția de neconstituționalitate.

Curtea examinând încheierea de sesizare, punctele de vedere ale Guvernului și Avocatului Poporului, raportul întocmit de judecătorul-raportor, concluziile procurorului, dispozițiile legale criticate, raportate la prevederile Constituției, precum și Legea nr. 47/1992, reține următoarele:

Curtea Constituțională a fost legal sesizată și este competentă, potrivit dispozițiilor art. 146 lit. d) din Constituție, ale art. 1 alin. (2), ale art. 2, 3, 10 și 29 din Legea nr. 47/1992, să soluționeze excepția de neconstituționalitate.

Obiectul excepției de neconstituționalitate îl constituie dispozițiile art. 11 din Ordonanța Guvernului nr. 85/2001 privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 544 din 1 septembrie 2001, text de lege care are următorul conținut: "(1) Închirierea sau folosirea de către persoanele fizice ori juridice a spațiilor aflate în proprietatea comună a proprietarilor se face numai prin contract de închiriere sau de folosință, semnat din partea asociației de proprietari de către președinte, pe baza hotărârii adunării generale a proprietarilor, cu acordul proprietarilor direct afectați.

(2) Schimbarea destinației apartamentului de către proprietar sau chiriaș se face numai pe baza hotărârii adunării generale a asociației de proprietari, cu acordul proprietarilor direct afectați."

Ulterior sesizării Curții, Ordonanța Guvernului nr. 85/2001 a fost abrogată prin art. 61 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 490 din 23 iulie 2007, noua reglementare preluând, cu modificări, soluția legislativă prevăzută de art. 11 din ordonanța abrogată, în cuprinsul art. 39: "Proprietatea comună poate fi utilizată de către terți, persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, numai cu acordul majorității proprietarilor membri ai asociației și al proprietarilor direct afectați de vecinătate, în baza unui contract de închiriere, de folosință sau de concesiune", respectiv art. 42: "Schimbarea



destinației locuințelor, precum și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință față de destinata inițială, conform proiectului inițial al clădirii cu locuințe, se poate face numai cu avizul comitetului executiv și cu acceptul proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării."

Prin urmare, Curtea urmează a se pronunța asupra constituționalității dispozițiilor criticate din noua reglementare, în vigoare la data efectuării controlului de constituționalitate.

Autorul excepției susține că dispozițiile legale criticate încalcă o serie de prevederi constituționale, precum cele cuprinse în art. 11, 20, 21, 40, 44, 51-53 și art. 124. De asemenea, sunt invocate și prevederile art. 6, 11, 13 și 14 din Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, precum și art. 8, 17 și 20 din Declarația Universală a Drepturilor Omului.

Examinând excepția de neconstituționalitate, Curtea constată că, potrivit dispozițiilor Legii nr. 230/2007, asociația de proprietari are drept scop administrarea și gestionarea proprietății comune, care, pe lângă drepturi, impune obligații pentru toți proprietarii. Asociația de proprietari se înființează prin acordul scris a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din cadrul unei clădiri. Înscrierea ulterioară în asociația de proprietari a proprietarilor care nu au fost prezenți la adunarea generală de constituire se face la cererea scrisă a acestora, fără alte formalități.

Prin urmare, se constată că apartenența la o astfel de asociație a titularului dreptului de proprietate asupra unui apartament dintr-un condominiu nu este impusă de lege, ci, dimpotrivă, este subsecventă acordului de voință al proprietarului exprimat în scris la momentul înființării asociației sau în orice moment ulterior. Așa fiind, Curtea nu poate reține critica privind încălcarea dispozițiilor art. 40 din Constituție, referitoare la libertatea de asociere.

Prevederile art. 39 și art. 42 din Legea nr. 230/2007 stabilesc condițiile în care proprietatea comună poate fi utilizată de către terți, și anume acordul majorității proprietarilor membri ai asociației și al proprietarilor direct afectați de vecinătate, pe de o parte, și cele în care poate fi schimbată destinația locuințelor, respectiv numai cu avizul comitetului executiv și cu acceptul proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe de altă parte. Cu alte cuvinte, în cauză se pune problema stabilirii limitelor dreptului de proprietate în cazul bunurilor aflate în coproprietate forțată și perpetuă (condominium pro indiviso) în blocurile de locuințe cu mai multe locuințe, în care, potrivit legii, se constituie asociații de



proprietari. Sub acest aspect, Curtea reține că dispozițiile art. 44 alin. (1) din Constituție, care consacră garantarea dreptului de proprietate privată, prevăd, în teza a doua, că atât limitele, cât și conținutul acestui drept "sunt stabilite de lege". Rezultă, în mod evident, că limitele aduse prin lege dreptului de proprietate asupra părților destinate folosirii în comun de către toți proprietarii dintr-o clădire cu mai multe locuințe sau dreptului de proprietate asupra spațiului a cărui destinație se dorește a fi schimbată se justifică constituțional prin asigurarea posibilității efective de administrare, folosire, întreținere și exploatare a imobilului în interesul tuturor proprietarilor de locuințe din acel imobil.

Mai mult, în măsura în care textele de lege criticate prevăd expres manifestarea acordului tuturor proprietarilor direct afectați de vecinătate ca o condiție peremptorie a utilizării de către terți a spațiilor proprietate comună sau a schimbării destinației locuințelor, Curtea constată că, în cauza dedusă controlului, nu operează nicio îngrădire a dreptului de proprietate al acestora.

De altfel, Curtea observă că asupra constituționalității dispozițiilor din vechea reglementare, respectiv art. 11 din Ordonanța Guvernului nr. 85/2001, s-a mai pronunțat prin Decizia nr. 455 din 20 septembrie 2005, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 935 din 20 octombrie 2005, respingând ca neîntemeiată critica cu un atare obiect.

Pentru considerentele expuse mai sus, în temeiul art. 146 lit. d) și al art. 147 alin. (4) din Constituție, precum și al art. 1-3, al art. 11 alin. (1) lit. A.d) și al art. 29 din Legea nr. 47/1992,

Respinge excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 39 și art. 42 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, excepție ridicată de Liliana Poenaru în Dosarul nr. 22.876/2/2005 al Curții de Apel București - Secția a VI-a comercială.

Definitivă și general obligatorie.

Pronunțată în ședința publică din data de 20 noiembrie 2007.

## **Codul penal** (EXTRAS)

### **Funcționar public și funcționar**

**Art. 161.** - Prin funcționar public se înțelege orice persoană care exercită permanent sau temporar o însărcinare de orice natură, în serviciul vreuneia dintre unitățile la care se referă art. 159.

**Art. 162.** - Prin funcționar se înțelege orice persoană care exercită o însărcinare în serviciul unei persoane juridice de drept privat.

## **Gestiunea frauduloasă**

**Art. 258. - (1)** Pricinuirea de pagube unei persoane, cu rea-credință, cu ocazia administrării sau conservării bunurilor acesteia, de către cel care are ori trebuie să aibă grija administrării sau conservării acelor bunuri se pedepsește cu închisoare strictă de la un an la 5 ani.

**(2)** Gestiunea frauduloasă săvârșită în scopul de a dobândi un folos material se pedepsește cu închisoare strictă de la 2 la 7 ani.

**(3)** Dacă bunul este proprietate privată, acțiunea penală pentru fapta prevăzută în alin. (1) se pune în mișcare la plângerea prealabilă a persoanei vătămate. Împăcarea părților înlătură răspunderea penală.

## **Delapidarea**

**Art. 314. - (1)** Însușirea, folosirea sau traficul de către un funcționar public sau un funcționar în interesul său ori pentru altul, de bani, valori sau alte bunuri pe care le gestionează sau le administrează se pedepsește cu închisoare strictă de la 3 la 12 ani.

**(2)** În cazul în care delapidarea a avut consecințe deosebit de grave, pedeapsa este detențiunea severă de la 15 la 20 de ani și interzicerea unor drepturi.

# **PARTEA II LEGISLAȚIE**

## **Legea nr. 230 din 06/07/2007**

*Publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 490 din 23/07/2007*

**privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari**

## **CAPITOLUL I**

### **Dispoziții generale, definiții**

**Art. 1. -** Prezenta lege reglementează aspectele juridice, economice și tehnice cu privire la înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, precum și modul de administrare și de exploatare a clădirilor de locuințe aflate în proprietatea a cel puțin 3 persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, inclusiv în cazul celor care au în structura lor și spații cu altă destinație decât aceea de locuință.



**Art. 2.** - În condițiile art. 1, datorită stării de indiviziune forțată, proprietarii au obligația să ia măsuri cu privire la drepturile și obligațiile comune ce le revin tuturor asupra proprietății comune. În acest scop, proprietarii se pot asocia în asociații de proprietari cu personalitate juridică.

**Art. 3.** - În sensul prezentei legi, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

**a)** clădire-bloc de locuințe-condominiu - proprietatea imobiliară formată din proprietăți individuale, definite apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuințe, și proprietatea comună indiviză. Poate fi definit condominiu și un tronson cu una sau mai multe scări, din cadrul clădirii de locuit, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună;

**b)** proprietate individuală - apartamentul sau spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință, parte dintr-o clădire, destinată locuirii sau altor activități, care împreună cu cota-parte indiviză din proprietatea comună constituie o unitate de proprietate imobiliară. Cu excepția unor situații pentru care există alte prevederi exprese în prezenta lege sau în acordul de asociere, dreptul de proprietate asupra unei proprietăți individuale dintr-un condominiu trebuie considerat în același mod ca și dreptul de proprietate asupra altor bunuri imobile;

**c)** proprietate comună - toate părțile dintr-un condominiu care nu sunt apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință;

**d)** proprietate comună aferentă tronsoanelor sau scărilor care nu poate fi delimitată - cel puțin o instalație pe verticală care alimentează în comun tronsoane ori scări sau părți de construcție comune tronsoanelor ori scărilor, care nu pot fi definite separat din punct de vedere fizic ca poziție și suprafață;

**e)** cotă-parte indiviză - cota-parte de proprietate care îi revine fiecărei proprietăți individuale din proprietatea comună și este egală cu raportul dintre suprafața utilă a proprietății individuale și totalul suprafețelor utile ale tuturor proprietăților individuale;

**f)** proprietar al spațiului, respectiv al apartamentului persoana fizică sau juridică, de drept public ori de drept privat, care are în proprietate acel spațiu, respectiv apartament, într-un condominiu;

**g)** asociație de proprietari - formă de asociere autonomă și nonprofit a majorității proprietarilor dintr-un condominiu;

**h)** acord de asociere - actul care consfințește decizia proprietarilor de a se asocia;

**i)** cheltuieli ale asociației de proprietari - cheltuielile sau obligațiile financiare ale asociației care sunt legate de exploatarea, reparația ori întreținerea proprietății comune, precum și cheltuielile cu serviciile de

care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate individual către proprietățile individuale;

j) cotă de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari - suma corespunzătoare din cheltuielile asociației, pe care fiecare proprietar este obligat să o plătească lunar;

k) atestat - actul care dovedește calitatea de administrator de imobil.

## **CAPITOLUL II**

### **Înființarea și înregistrarea asociației de proprietari**

**Art. 4. - (1)** Asociația de proprietari are drept scop administrarea și gestionarea proprietății comune care, pe lângă drepturi, impune obligații pentru toți proprietarii.

**(2)** Consecințele neluării măsurilor de organizare și funcționare cu privire la administrarea și gestiunea proprietății comune sunt în răspunderea juridică a tuturor proprietarilor sau a reprezentanților acestora, după caz.

**Art. 5. - (1)** Asociația de proprietari se înființează prin acordul scris a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, din cadrul unei clădiri. Acordul se consemnează într-un tabel nominal, anexă la acordul de asociere.

**(2)** În clădirile de locuințe cu mai multe tronsoane sau scări se pot constitui asociații de proprietari pe fiecare tronson ori scară în parte numai în condițiile în care nu există o proprietate comună aferentă tronsoanelor sau scărilor care nu poate fi delimitată.

**(3)** Dacă este cazul, asociațiile de proprietari înființate pe scări sau tronsoane de clădire își reglementează între ele raporturile juridice cu privire la aspectele tehnice comune acestora, printr-o anexă la acordul de asociere.

**Art. 6. - (1)** Cererea pentru dobândirea personalității juridice a asociației de proprietari împreună cu statutul, acordul de asociere și procesul-verbal al adunării generale de constituire se depun și se înregistrează la organul financiar local în a cărui rază teritorială se află clădirea.

**(2)** Statutul și acordul de asociere se întocmesc în baza prezentei legi.

**(3)** Acordul de asociere trebuie să conțină:

a) adresa și individualizarea proprietății individuale, potrivit actului de proprietate;

b) numele și prenumele tuturor proprietarilor;

c) descrierea proprietății, cuprinzând: descrierea clădirii, structura clădirii, numărul de etaje, numărul de apartamente structurate pe număr



de camere, numărul spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, suprafața terenului aferent clădirii;

**d)** enumerarea și descrierea părților aflate în proprietate comună;

**e)** cota-parte indiviză ce revine fiecărui proprietar din proprietatea comună.

**(4)** Asociația de proprietari dobândește personalitate juridică în baza încheierii judecătorești-delegat desemnat la organul financiar local de către președintele judecătorești în a cărei circumscripție teritorială se află clădirea.

**(5)** Încheierea se dă fără citarea părților și este executorie.

**(6)** Încheierea este supusă recursului în termen de 5 zile de la comunicare. Recursul se judecă cu citarea părților.

**Art. 7.** - Înscrierea ulterioară în asociația de proprietari a proprietarilor care nu au fost prezenți la adunarea generală de constituire se face la cererea scrisă a acestora, fără alte formalități.

**Art. 8.** - **(1)** Pentru modificarea sau completarea statutului ori a acordului de asociere este necesar acordul a cel puțin 2/3 din numărul proprietarilor membri ai asociației de proprietari.

**(2)** Orice modificare sau completare se înregistrează la judecătoria care a emis încheierea judecătorească de înființare, fără alte formalități.

### **CAPITOLUL III**

#### **Drepturile și obligațiile proprietarilor**

**Art. 9.** - Proprietarii membri ai asociației de proprietari au dreptul să participe, cu drept de vot, la adunarea generală a proprietarilor, să își înscrie candidatura, să candideze, să aleagă și să fie aleși în structura organizatorică a asociației de proprietari. Pentru a beneficia de dreptul de a fi ales, persoana în cauză trebuie să aibă capacitate deplină de exercițiu.

**Art. 10.** - Proprietarii au dreptul să cunoască toate aspectele ce țin de activitatea asociației și au acces, la cerere, la orice document al acesteia.

**Art. 11.** - **(1)** Proprietarul poate aduce îmbunătățiri sau modificări proprietății sale individuale, cu respectarea prevederilor legale referitoare la autorizarea de către autoritatea publică locală a modificărilor constructive, fără a pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a altor proprietăți individuale.

**(2)** Proprietarul nu poate schimba aspectul sau destinația proprietății comune fără a obține mai întâi acceptul din partea asociației de proprietari.

**Art. 12.** - Zidurile dintre apartamentele sau spațiile alăturate, care nu fac parte din structura de rezistență a clădirii și din proprietatea comună, pot fi reamplasate prin acordul dintre proprietarii

apartamentelor sau spațiilor respective, pe baza autorizației de modificare a construcției, eliberată de autoritatea publică locală și cu înștiințarea asociației. Zidurile dintre apartamente sau spații și proprietatea comună care nu fac parte din structura de rezistență a clădirii pot fi reamplasate numai prin modificarea acordului de asociere, în baza hotărârii majorității proprietarilor și a autorizației de modificare a construcției, eliberată de autoritatea publică locală.

**Art. 13.** - Veniturile obținute din exploatarea proprietății comune aparțin asociației de proprietari. Aceste venituri alimentează fondurile speciale ale asociației de proprietari pentru reparații și investiții cu privire la proprietatea comună și nu se plătesc proprietarilor.

**Art. 14.** - Proprietarul este obligat să mențină proprietatea sa individuală, apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, în stare bună, pe propria cheltuială. Niciun proprietar nu poate încălca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală a celorlalți proprietari din condominiu.

**Art. 15.** - Cu un preaviz de 5 zile, proprietarul este obligat să accepte accesul în apartamentul sau în spațiul său al unui delegat al asociației, atunci când este necesar să se inspecteze, să se repare ori să se înlocuiască elemente din proprietatea comună, la care se poate avea acces numai din respectivul apartament sau spațiu. Fac excepție cazurile de urgență, când accesul se poate face fără preaviz.

**Art. 16.** - (1) Proprietarii sunt obligați să ia măsuri pentru consolidarea sau modernizarea clădirii, pentru reabilitarea termică și eficiența energetică, potrivit prevederilor legale. Indiferent de natura intervențiilor, se va avea în vedere menținerea aspectului armonios și unitar al întregii clădiri.

(2) În clădirile afectate de seisme, proprietarii au obligația de a lua de urgență măsuri pentru consolidare, cu sprijinul autorității publice locale sau centrale.

**Art. 17.** - Dacă proprietarul unui apartament ori spațiu sau oricare altă persoană care acționează în numele său provoacă daune oricărei părți din proprietatea comună sau unui alt apartament ori spațiu, respectivul proprietar sau respectiva persoană are obligația să repare stricăciunile ori să plătească cheltuielile pentru lucrările de reparații.

**Art. 18.** - În cazurile în care în clădirile de locuințe unul dintre proprietari sau chiriași împiedică, cu bună-știință și sub orice formă, folosirea normală a clădirii de locuit, creând prejudicii celorlalți proprietari ori chiriași, după caz, proprietarii sau reprezentantul legal al acestora pot solicita instanței să hotărască măsurile pentru folosirea normală a clădirii, precum și plata daunelor.



**Art. 19.** - În cazul spațiilor, respectiv al apartamentelor cu mai mult de un proprietar, raporturile de coproprietate vor fi reglementate potrivit dreptului comun.

**Art. 20. - (1)** Proprietarii care își înstrăinează apartamentele sau spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință sunt obligați ca la întocmirea formelor de înstrăinare să facă dovada achitării la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari.

**(2)** Notarii publici nu vor autentifica actele de înstrăinare fără o adeverință din partea asociației de proprietari, care să reprezinte dovada achitării la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, eliberată în original sub semnătura președintelui și a administratorului asociației de proprietari, cu precizarea numelui și prenumelui acestora, și cu ștampila asociației de proprietari. Actele de înstrăinare încheiate cu nerespectarea acestei obligații sunt nule de drept.

**(3)** În cazul existenței unor datorii către asociația de proprietari, înstrăinarea proprietății se poate face numai dacă se introduce în contract o clauză privitoare la preluarea datoriilor de către cumpărător.

## **CAPITOLUL IV**

### **Organizarea și funcționarea asociației de proprietari**

**Art. 21. - (1)** La adunarea generală de constituire a asociației de proprietari, proprietarii vor alege dintre cei prezenți un comitet executiv, format din președintele asociației de proprietari și un cenzor sau o comisie de cenzori, și vor hotărî numărul membrilor acestora și durata mandatelor lor. Dacă dintre membrii asociației de proprietari nu se poate alege un cenzor sau comisia de cenzori, atunci adunarea generală a proprietarilor membri ai asociației de proprietari va mandata comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afara asociației de proprietari, persoană fizică ori juridică de specialitate, pe bază de contract sau convenție de prestări de servicii.

**(2)** Cenzorul sau membrii comisiei de cenzori trebuie să aibă cel puțin studii medii și pot depune, dacă adunarea generală a asociației de proprietari hotărăște astfel, într-un cont bancar al asociației de proprietari, o garanție suficientă și îndeostulătoare, pe baza unui contract de garanție încheiat în acest sens. Quantumul garanției nu poate fi mai mic decât media anuală a totalului cheltuielilor lunare ale asociației.

**(3)** Președintele asociației de proprietari este fie candidatul care va obține cel mai mare număr de voturi la alegerea membrilor comitetului executiv, fie oricare alt membru al comitetului executiv ales prin voința sa

și a majorității proprietarilor din cadrul adunării generale. Președintele, în situații deosebite, poate numi temporar dintre membrii comitetului executiv un vicepreședinte căruia îi poate delega atribuțiile sale.

**Art. 22. - (1)** Deponentul garanției menționate la art. 21 alin. (2) nu poate dispune în niciun mod de suma depusă drept garanție și nici de dobânda aferentă, decât după îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții: aprobarea descărcării de gestiune privind exercițiul financiar precedent de către adunarea generală a membrilor asociației de proprietari, precum și încetarea efectelor delegației menționate la art. 21.

**(2)** În cazul în care se constată de către reprezentanții asociației de proprietari sau de către proprietarii înșiși minusuri în gestiune, asociația poate dispune asupra unei sume de bani egale cu cuantumul minusului în gestiune, direct din contul bancar menționat la art. 21 alin. (2), cu aprobarea scrisă, expresă, anterioară a adunării generale, fără a avea nevoie de consimțământul deponentului garanției.

**Art. 23. - (1)** După adunarea generală de constituire a asociației de proprietari va avea loc cel puțin o dată pe an, în primul trimestru, o adunare generală a proprietarilor membri ai asociației. Responsabilitatea cu privire la neconvocarea a cel puțin unei adunări generale a proprietarilor aparține membrilor comitetului executiv, inclusiv președintelui asociației de proprietari.

**(2)** Adunarea generală este alcătuită din toți proprietarii membri ai asociației de proprietari.

**(3)** Adunarea generală ordinară se convoacă fie de președintele asociației de proprietari, fie de comitetul executiv.

**(4)** Pentru situații speciale sau de maximă urgență, adunările generale extraordinare ale asociației pot fi convocate oricând de către comitetul executiv sau de către cel puțin 20% din numărul proprietarilor membri ai asociației de proprietari.

**(5)** Proprietarii trebuie anunțați, prin afișare la loc vizibil sau pe bază de tabel nominal convocator, asupra oricărei adunări generale a asociației de proprietari, cu cel puțin 7 zile înainte de data stabilită, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunării generale. Ordinea de zi anunțată se poate completa prin hotărâre a adunării generale.

**Art. 24. - (1)** Adunarea generală poate adopta hotărâri, dacă majoritatea proprietarilor membri ai asociației de proprietari (jumătate plus unu) sunt prezenți personal sau prin reprezentant legal.

**(2)** Dacă la prima convocare nu este întrunit cvorumul necesar de jumătate plus unu, adunarea generală va fi suspendată și reconvocată în termen de maximum 10 zile de la data primei convocări.



(3) La adunarea generală reconvocată, dacă există dovada că toți membrii asociației de proprietari au fost convocați, hotărârile pot fi adoptate, indiferent de numărul membrilor prezenți, prin votul majorității acestora.

(4) Hotărârile adunării generale a asociației de proprietari sunt obligatorii și pentru proprietarii din condominiu care nu au fost prezenți la adunarea generală, precum și pentru proprietarii care nu sunt membri ai asociației de proprietari.

**Art. 25. - (1)** Pentru adoptarea hotărârilor în adunarea generală a asociației de proprietari, se vor avea în vedere următoarele:

a) fiecare proprietar are dreptul la un vot pentru proprietatea sa;

b) pentru hotărârile cu privire la stabilirea fondurilor de investiții pentru consolidare, reabilitare și modernizare, votul fiecărui proprietar are o pondere egală cu cota-parte din proprietatea comună;

c) proprietarul poate fi reprezentat în adunarea generală de către un membru al familiei sau de către un alt reprezentant care are o împuternicire scrisă și semnată de către proprietarul în numele căruia votează;

d) un membru al asociației de proprietari poate reprezenta unul sau mai mulți membri absenți, dacă prezintă împuternicire semnată de către proprietarii în numele cărora votează;

e) în cazul unui vot paritar, votul președintelui asociației de proprietari este decisiv.

(2) Hotărârile adunărilor generale vor fi luate cu votul majorității membrilor asociației de proprietari prezenți la adunarea generală convocată sau reconvocată, după caz. În statutul propriu al asociației de proprietari pot fi prevăzute și alte condiții, dar nu mai puțin de jumătate plus unu din voturile celor prezenți la adunarea generală convocată sau reconvocată.

(3) În situații excepționale, hotărârile pot fi luate prin acordul scris al majorității proprietarilor unei scări sau unui bloc, membri ai asociației de proprietari, pentru probleme care îi vizează direct, pe bază de tabel nominal.

(4) Hotărârile adunărilor generale se consemnează în registrul de procese-verbale al asociației de proprietari, se semnează de către toți membrii comitetului executiv și se comunică, în scris, tuturor proprietarilor.

**Art. 26. -** Dacă o hotărâre a adunării generale este contrară legii, statutului sau acordului de asociere a asociației de proprietari ori este de natură să producă daune intereselor proprietarilor, aceștia pot ataca în justiție respectiva hotărâre, în termen de 45 de zile de la adoptarea acesteia. Acționarea în justiție nu întrerupe executarea hotărârii decât în cazul în care instanța dispune suspendarea acesteia.

**Art. 27. -** Adunarea generală a proprietarilor membri ai asociației de proprietari are următoarele atribuții:



a) alege și revocă din funcție președintele, membrii comitetului executiv și cenzorul sau membrii comisiei de cenzori a asociației de proprietari;

b) adoptă, modifică sau revocă hotărâri;

c) adoptă și modifică bugetele de venituri și cheltuieli;

d) mandatează comitetul executiv reprezentat de președintele asociației de proprietari pentru angajarea și eliberarea din funcție a persoanei care ocupă funcția de administrator imobile sau a altor angajați ori prestatori, în scopul administrării și bunei funcționări a clădirii;

e) exercită alte atribuții care i-au fost conferite prin statut, prin acordul de asociere sau prin votul proprietarilor asociați.

**Art. 28. - (1)** Asociația de proprietari poate intermedia servicii între furnizori și proprietarii consumatori, în special cu privire la serviciile publice de utilități, pe baza unor contracte de prestări de servicii sau de furnizare cu caracter individual. Pentru contractele de furnizare cu caracter individual, drepturile și obligațiile cu privire la serviciul furnizat aparțin, pe de o parte, furnizorului și de cealaltă parte, proprietarului.

(2) Pentru recuperarea debitelor cu privire la serviciile publice de utilități, furnizorul serviciului va acționa împotriva proprietarilor restanțieri.

(3) Serviciul de intermediere din partea asociației de proprietari constă în: repartizarea facturilor către proprietari prin lista de plată lunară, încasarea și plata sumelor reprezentând contravaloarea consumului facturat, înștiințarea furnizorului cu privire la debitori.

**Art. 29. - (1)** Cu excepția atribuțiilor rezervate exclusiv proprietarilor cu privire la proprietățile individuale, apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință, comitetul executiv reprezintă asociația de proprietari în administrarea și exploatarea clădirii.

(2) Comitetul executiv poate angaja personal specializat pentru îndeplinirea atribuțiilor ce îi revin.

**Art. 30. - (1)** Comitetul executiv, reprezentat de președintele asociației de proprietari, are următoarele atribuții:

a) duce la îndeplinire hotărârile adunării generale și urmărește respectarea prevederilor legale, a statutului și a acordului de asociere ale asociației de proprietari;

b) emite, dacă este cazul, decizii scrise privind reguli pentru ducerea la îndeplinire a hotărârilor adunărilor generale și pentru respectarea prevederilor legale, a statutului și a acordului de asociere, precum și alte decizii ce privesc activitatea din asociația de proprietari;

c) întocmește proiectul bugetului de venituri și cheltuieli și pregătește desfășurarea adunărilor generale;



**d)** reglementează folosirea, întreținerea, repararea, înlocuirea și modificarea părților proprietății comune, inclusiv cu privire la consumurile aferente proprietății comune;

**e)** întocmește sau propune planuri de măsuri și activități și urmărește realizarea lor;

**f)** supraveghează desfășurarea tuturor activităților din cadrul asociației de proprietari, în mod special situația încășărilor și plăților lunare;

**g)** pentru scopul și activitățile asociației de proprietari, angajează și demite, încheie și reziliază contracte;

**h)** își asumă obligații, în nume propriu sau în numele proprietarilor membri ai asociației de proprietari, privind interesele legate de clădire;

**i)** inițiază sau apără în procese, în nume propriu sau în numele proprietarilor membri ai asociației de proprietari, interesele legate de clădire;

**j)** stabilește sistemul propriu de penalizări ale asociației de proprietari pentru restanțele afișate pe lista de plată ce privesc cheltuielile asociației de proprietari, conform prevederilor legale;

**k)** avizează documentele asociației de proprietari;

**l)** asigură completarea la zi a cărții tehnice a construcției;

**m)** asigură urmărirea comportării în timp a construcției, pe toată durata de existență a acesteia;

**n)** gestionează situațiile excepționale și de criză;

**o)** exercită alte atribuții care i-au fost conferite prin hotărârile adunării generale.

**(2)** Ședințele comitetului executiv sunt legal întrunite dacă jumătate plus unu din numărul membrilor săi sunt prezenți. Ședințele comitetului executiv pot fi convocate de președintele asociației de proprietari sau de jumătate plus unu din numărul membrilor săi.

**(3)** Deciziile comitetului executiv se consemnează în registrul de decizii al comitetului executiv.

**Art. 31. - (1)** Președintele asociației de proprietari reprezintă asociația în derularea contractelor și își asumă obligații în numele acesteia. El reprezintă asociația de proprietari în relațiile cu terții, inclusiv în acțiunile inițiate de asociație împotriva unui proprietar care nu și-a îndeplinit obligațiile față de asociație sau în procesele inițiate de un proprietar care contestă o hotărâre a adunării generale a proprietarilor.

**(2)** Președintele asociației de proprietari supraveghează și urmărește aplicarea hotărârilor adunării generale, respectarea prevederilor statutului și acordului de asociere, precum și aplicarea deciziilor comitetului executiv. Acesta, în funcție de situație, poate propune comitetului executiv sau adunării generale, după caz, măsuri împotriva celor care nu

respectă regulile, regulamentele, hotărârile și deciziile asociației de proprietari, conform prevederilor legale și statutare.

**Art. 32. - (1)** Președintele asociației de proprietari sau membrii comitetului executiv pot fi remunerați pe baza unui contract de mandat, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor, la data adoptării bugetului anual de venituri și cheltuieli.

**(2)** Pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce le revin, membrii comitetului executiv, inclusiv președintele asociației de proprietari, răspund personal sau în solidar, după caz, în fața legii și a proprietarilor pentru daunele și prejudiciile cauzate proprietarilor în mod deliberat.

**Art. 33. - (1)** Cenzorul sau comisia de cenzori a asociației de proprietari are, în principal, următoarele atribuții:

**a)** verifică legalitatea actelor și documentelor, a hotărârilor, deciziilor, regulilor și regulamentelor;

**b)** verifică execuția bugetului de venituri și cheltuieli;

**c)** verifică gestiunea financiar-contabilă;

**d)** cel puțin o dată pe an, întocmește și prezintă adunării generale rapoarte asupra activității sale și asupra gestiunii asociației de proprietari, propunând măsuri.

**(2)** Cenzorul sau cenzorii aleși ai asociației de proprietari pot fi remunerați pe baza unui contract de mandat, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor, la data adoptării bugetului anual de venituri și cheltuieli.

**(3)** Pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce le revin, cenzorul sau cenzorii asociației de proprietari răspund personal sau în solidar, în fața legii și a proprietarilor, pentru daunele și prejudiciile cauzate proprietarilor în mod deliberat.

**Art. 34. - (1)** Administrarea, întreținerea, investițiile și reparațiile asupra proprietății comune sunt în sarcina asociației de proprietari.

**(2)** Asociația de proprietari angajează persoane fizice atestate pentru funcția de administrator sau încheie contracte cu persoane juridice specializate și autorizate pentru realizarea, respectiv furnizarea serviciilor necesare administrării, întreținerii, investițiilor și reparațiilor asupra proprietății comune.

## **CAPITOLUL V**

### **Administrarea în asociația de proprietari**

**Art. 35. - (1)** Pentru activitatea de administrare care include activități de administrare tehnică, de contabilitate și casierie, asociația de proprietari poate angaja fie persoane fizice atestate pentru funcția de administrator de imobile, fie poate încheia contract de administrare cu



persoane juridice specializate și autorizate, care au ca obiect de activitate numai domeniul asociațiilor de proprietari ori care au ca activitate principală administrarea imobilelor pe bază de tarife sau contract. Administratorilor de imobile li se aplică în mod corespunzător prevederile art. 21 alin. (2) și ale art. 22.

**(2)** Persoanele fizice pot fi angajate prin încheierea unui contract individual de muncă, conform celor stabilite prin negociere directă.

**(3)** Candidații pentru funcția de administrator de imobile trebuie să prezinte comitetului executiv al asociației de proprietari documentele solicitate, garanțiile profesionale și materiale prevăzute de lege și trebuie să nu fi suferit nicio condamnare.

**(4)** Comitetul executiv adoptă decizii asupra cuantumului salariilor, al indemnizațiilor și al eventualelor premii care se acordă personalului încadrat cu contract individual de muncă, precum și asupra valorii și a modalităților de contractare, în cazul în care administrarea clădirii este asigurată de persoane juridice, în limita bugetului de venituri și cheltuieli adoptat de adunarea generală a proprietarilor.

**(5)** De asemenea, comitetul executiv decide și asupra acordării unor drepturi bănești membrilor asociației de proprietari care desfășoară activități lucrative folositoare acesteia, în limita bugetului de venituri și cheltuieli adoptat de adunarea generală a proprietarilor.

**Art. 36.** - Administratorul, persoană fizică sau juridică, are, în principal, următoarele atribuții:

- a) prestarea serviciilor în mod profesional;
- b) gestionarea bunurilor materiale și a fondurilor bănești;
- c) efectuarea formalităților necesare în angajarea contractelor cu furnizorii de servicii pentru exploatarea și întreținerea clădirii; derularea și urmărirea realizării acestor contracte;
- d) asigurarea cunoașterii și respectării regulilor cu privire la proprietatea comună;
- e) gestionarea modului de îndeplinire a obligațiilor cetățenești ce revin proprietarilor în raport cu autoritățile publice. Obligațiile cetățenești sunt cele stabilite, potrivit legii, de adunarea generală a proprietarilor;
- f) îndeplinirea oricăror alte obligații expres prevăzute de lege.

**Art. 37.** - Pentru lucrările privind proprietatea comună, administratorul, ținând seama de preț, durată de execuție și calitate, supune spre analiză, selecție de oferte și aprobare comitetului executiv al asociației de proprietari ofertele operatorilor economici care satisfac cerințele, în vederea executării lucrărilor, conform legislației în vigoare.

**Art. 38.** - Pentru protejarea intereselor proprietarilor și ale asociației de proprietari împotriva riscurilor aferente activității de administrare

într-un condominiu, administratorii de imobile, persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, pot încheia polițe de asigurare de răspundere civilă profesională. Asigurarea de răspundere civilă profesională nu acoperă riscurile cu privire la fraudă, înșelăciune, deturnare de fonduri îmfăptuite cu bună-știință. Persoanele care nu au calitatea de administrator de imobile nu pot încheia polițe de asigurare de răspundere civilă profesională.

**Art. 39.** - Proprietatea comună poate fi utilizată de către terți, persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, numai cu acordul majorității proprietarilor membri ai asociației și al proprietarilor direct afectați de vecinătate, în baza unui contract de închiriere, de folosință sau de concesiune.

**Art. 40.** - Asociația de proprietari are obligația să ia măsuri cu privire la îmbunătățirea confortului termic al clădirii.

**Art. 41.** - Modificările constructive și utilizarea în alte scopuri a unor părți sau elemente de construcție ale clădirii, cum ar fi: ancorarea de reclame pe pereți, suspendarea de stâlpi, pereți, scări interioare și altele asemenea, se vor putea face numai pe baza deciziei comitetului executiv, cu acordul proprietarilor direct afectați și, după caz, pe baza unui proiect tehnic întocmit de instituții de specialitate, verificat de un expert autorizat, precum și cu autorizația pentru executarea de lucrări, eliberate în condițiile legii.

**Art. 42.** - Schimbarea destinației locuințelor, precum și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință față de destinația inițială, conform proiectului inițial al clădirii cu locuințe, se poate face numai cu avizul comitetului executiv și cu acceptul proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării.

**Art. 43.** - Pentru lucrări majore cu privire la exploatarea, întreținerea, repararea, consolidarea, reabilitarea și modernizarea proprietății comune, asociația de proprietari poate angaja, în numele proprietarilor și cu semnătura lor individuală, credite bancare sau orice alte forme de creditare, conform prevederilor legale.

**Art. 44.** - Pentru riscurile cu privire la proprietatea comună, asociația de proprietari, în numele proprietarilor asociați, poate încheia polițe de asigurare.

## CAPITOLUL VI

### Cheltuielile asociației de proprietari

**Art. 45.** - (1) Anul fiscal al asociației de proprietari este anul calendaristic.

(2) Înainte de începutul următorului an fiscal și pentru fiecare an fiscal ce urmează, comitetul executiv va pregăti și va prezenta



proprietarilor în adunarea generală un buget anual de venituri și cheltuieli, suficient pentru a acoperi cheltuielile asociației de proprietari, inclusiv fondurile necesare organizării și funcționării acesteia.

**(3)** Proprietarii membri ai asociației de proprietari au obligația să aprobe și un fond de reparații anual, necesar pentru repararea și îmbunătățirea proprietății comune. Comitetul executiv va pregăti și va prezenta adunării generale suma anuală necesară pentru constituirea sau completarea acestui fond, care se alimentează în avans, în tranșe lunare egale, prevăzute în lista de plată a cheltuielilor asociației de proprietari. Plățile pentru repararea și îmbunătățirea proprietății comune se vor face din fondul de reparații. Proprietarii membri ai asociației de proprietari pot aproba și alte fonduri cu caracter special.

**(4)** Asociația de proprietari poate deschide unul sau mai multe conturi la oricare unitate bancară, în condițiile legii.

**Art. 46.** - Toți proprietarii au obligația să plătească lunar, conform listei de plată a cheltuielilor asociației de proprietari, în avans sau pe baza facturilor emise de furnizori, cota de contribuție ce le revine la cheltuielile asociației de proprietari, inclusiv cele aferente fondurilor din asociația de proprietari.

**Art. 47.** - Cheltuielile asociației de proprietari sunt următoarele:

**a)** cheltuieli pe număr de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în proprietăți individuale;

**b)** cheltuieli pe consumuri individuale;

**c)** cheltuieli pe cota-parte indiviză, în funcție de suprafața utilă a proprietății individuale;

**d)** cheltuieli pe beneficiari, aferente serviciilor individuale ale proprietarilor, dar gestionate financiar prin intermediul asociației de proprietari;

**e)** cheltuieli pe consumatori tehnici;

**f)** cheltuieli de altă natură.

**Art. 48.** - **(1)** Stabilirea și repartizarea sumei care privește proprietatea comună ce revine fiecărui proprietar din cadrul condominiului se fac proporțional cu cota-parte indiviză din proprietatea comună.

**(2)** Cheltuielile efectuate de asociația de proprietari pentru plata unor servicii de utilități publice sau de altă natură, legate de proprietățile individuale din condominiu și care nu se facturează individual pe fiecare dintre acestea, se repartizează după același criteriu care a stat la baza emiterii facturii, în conformitate cu prevederile contractului încheiat cu furnizorul respectivului serviciu.

**Art. 49.** - **(1)** Asociația de proprietari poate stabili un sistem propriu de penalizări pentru orice sumă cu titlu de restanță, afișată pe lista de plată. Penalizările nu vor fi mai mari de 0,2% pentru fiecare zi de

întârziere și se vor aplica numai după o perioadă de 30 de zile care depășește termenul stabilit pentru plată, fără ca suma penalizărilor să poată depăși suma la care s-au aplicat.

(2) Termenul de plată a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, afișate pe lista lunară de plată, este de maximum 20 de zile calendaristice.

(3) Sumele rezultate din aplicarea penalităților de întârziere vor face obiectul fondului de penalități al asociației de proprietari și se vor utiliza numai pentru plata penalizărilor impuse asociației de proprietari de către terți și pentru cheltuieli cu reparațiile asupra proprietății comune sau alte cheltuieli de natură administrativă.

**Art. 50. - (1)** Asociația de proprietari are dreptul de a acționa în justiție pe orice proprietar care se face vinovat de neplata cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari mai mult de 90 de zile de la termenul stabilit.

(2) Acțiunea asociației de proprietari este scutită de taxă de timbru.

(3) Sentința dată în favoarea asociației de proprietari, pentru sumele datorate de oricare proprietar, poate fi pusă în aplicare pentru acoperirea datoriilor prin orice modalitate permisă de Codul de procedură civilă.

**Art. 51. - (1)** Asociația de proprietari are un privilegiu imobiliar cu rang prioritar asupra apartamentelor și altor spații proprietăți individuale ale proprietarilor din condominiu, precum și un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora, pentru sumele datorate cu titlu de cotă de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, după cheltuielile de judecată datorate tuturor creditorilor în interesul cărora au fost făcute.

(2) Privilegiul se înscrie în registrul de publicitate imobiliară al judecătorei, la cererea președintelui asociației de proprietari, pe baza extraselor de pe ultima listă lunară de plată a cotelor de contribuție din care rezultă suma datorată cu titlu de restanță. Privilegiul se radiază la cererea președintelui asociației de proprietari sau a proprietarului, pe baza chitanței ori a altui înscris prin care asociația confirmă plata sumei datorate.

(3) Operațiunile de publicitate imobiliară privitoare la privilegiul prevăzut la alin. (1) și (2) sunt scutite de taxă de timbru.

## **CAPITOLUL VII**

### **Raportul dintre administrația publică locală și centrală și asociațiile de proprietari**

**Art. 52. - (1)** Consiliile locale ale municipiilor, orașelor, comunelor și ale sectoarelor municipiului București sprijină activitatea asociațiilor de proprietari pentru realizarea scopurilor și sarcinilor ce le revin, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.



(2) Consiliile locale organizează în cadrul aparatului propriu un compartiment specializat în sprijinirea și îndrumarea asociațiilor de proprietari.

**Art. 53. - (1)** Compartimentele specializate înființate în cadrul autorității publice locale îndrumă și sprijină proprietarii pentru a se constitui în asociații de proprietari.

(2) Consiliile locale ale municipiilor, orașelor, comunelor și ale sectoarelor municipiului București îndrumă și sprijină asociațiile de proprietari pentru îndeplinirea obligațiilor locale ce le revin asupra proprietății comune.

**Art. 54. - (1)** Persoanele fizice care au calitatea de administrator de imobile sunt atestate de către primar, la propunerea compartimentelor specializate din cadrul autorității administrației publice locale, în baza unei hotărâri a consiliului local.

(2) Atestatul are drept scop certificarea calităților profesionale ale persoanelor care doresc să practice activitatea de administrare a imobilelor la asociațiile de proprietari.

**Art. 55. -** Consiliile locale, cu sprijinul aparatului propriu al consiliilor județene, respectiv al Consiliului General al Municipiului București, exercită controlul asupra activității financiar-contabile din cadrul asociațiilor de proprietari, din oficiu ori la solicitarea unuia sau mai multor membri ai asociației de proprietari.

## CAPITOLUL VIII

### Sancțiuni

**Art. 56. - (1)** Constituie contravenții următoarele fapte:

a) neluarea de către proprietari, de către asociația de proprietari sau de către comitetul executiv al asociației de proprietari a tuturor măsurilor necesare pentru repararea și menținerea în stare de siguranță a clădirii și a instalațiilor comune aferente (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, de încălzire centrală, de preparare și distribuire a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie etc.) pe toată durata existenței acestora;

b) neîndeplinirea atribuțiilor de către președinte, membrii comitetului executiv, cenzori, administrator de imobil;

c) neexecutarea de către proprietar a lucrărilor de întreținere, reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații aflate în proprietatea sa individuală, dacă aceasta este de natură să aducă prejudicii celorlalți proprietari;

**d)** schimbarea de către proprietar a destinației locuinței fără autorizațiile și aprobările legale;

**e)** modificarea aspectului proprietății comune, precum și a elementelor constructive ale clădirii fără aprobările și autorizațiile legale;

**f)** neaplicarea sau nerespectarea prevederilor prezentei legi de către funcționarii publici și personalul angajat al autorităților publice locale și centrale, inclusiv personalul regiilor ori al societăților furnizoare de servicii publice de utilități, dacă fapta nu a fost comisă în astfel de împrejurări încât să constituie infracțiune.

**(2)** Contravențiile prevăzute la alin. (1) se sancționează după cum urmează:

**a)** faptele prevăzute la lit. a), b) și c) se sancționează cu amendă de la 500 lei la 3.000 lei;

**b)** fapta prevăzută la lit. d), cu amendă de la 200 lei la 1.000 lei;

**c)** faptele prevăzute la lit. e) și f), cu amendă de la 2.500 lei la 5.000 lei.

**(3)** Sancțiunile pentru contravențiile prevăzute la alin. (1) lit. a)-e) se aplică persoanelor fizice constatate vinovate, iar cea prevăzută la alin. (1) lit. f) funcționarilor publici sau personalului angajat al autorităților publice, inclusiv personalului regiilor ori societăților furnizoare de servicii de utilități publice.

**(4)** Constatarea contravențiilor prevăzute de prezenta lege, făcută la sesizarea oricărei persoane interesate, precum și aplicarea sancțiunilor corespunzătoare se fac de către persoanele împuternicite de Inspectoratul de Stat în Construcții și de Ministerul Internelor și Reformei Administrative, de primari sau de împuterniciții acestora.

**Art. 57.** - Prevederile art. 56 referitoare la contravenții se completează cu dispozițiile Ordonanței Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările și completările ulterioare.

## **CAPITOLUL IX**

### **Dispoziții tranzitorii și finale**

**Art. 58.** - **(1)** Instituțiile administrației publice locale ori centrale sau orice alte societăți de stat, care dețin în proprietate apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință în clădirile de locuințe, au aceleași drepturi și obligații ca oricare alt proprietar din condominiu și au obligația să mandateze persoane fizice sau juridice pentru a colabora cu asociația de proprietari.



(2) Raporturile juridice ale proprietarului, stabilite de comun acord cu chiriașul, indiferent de statutul locuinței, precum și nerespectarea obligațiilor contractuale de către chiriaș nu absolvă proprietarul de la obligațiile sale față de asociația de proprietari prevăzute în prezenta lege.

**Art. 59.** - În termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi, Ministerul Internelor și Reformei Administrative, împreună cu Ministerul Economiei și Finanțelor, Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse, Ministerul Transporturilor și Ministerul Justiției vor elabora și supune spre adoptare Guvernului normele metodologice de punere în aplicare a prevederilor acesteia.

**Art. 60.** - Prezenta lege intră în vigoare la 30 de zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I.

**Art. 61.** - La data intrării în vigoare a prezentei legi se abrogă: art. 35 alin. 3, art. 35<sup>1</sup>, art. 36, art. 64, art. 69 și anexa nr. 2 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 393 din 31 decembrie 1997, cu modificările și completările ulterioare, Ordonanța Guvernului nr. 85/2001 privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 554 din 1 septembrie 2001, aprobată cu modificări prin Legea nr. 234/2002, precum și orice alte dispoziții contrare.

### **Hotărârea nr. 1588 din 19/12/2007**

*Publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 43 din 18/01/2008*

#### **pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari**

**Art. 1.** - Se aprobă Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** - La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri se abrogă Hotărârea Guvernului nr. 400/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 311 din 8 mai 2003, cu modificările și completările ulterioare, precum și orice alte dispoziții contrare.

# **Norma metodologică din 19/12/2007**

*Publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 43 din 18/01/2008*

**de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea,  
organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari**

## **CAPITOLUL I Dispoziții generale**

**Art. 1.** - Prezentele norme metodologice au ca obiect punerea la dispoziția asociațiilor de proprietari și a autorităților administrației publice centrale și locale a cadrului general pentru înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, exploatarea și administrarea clădirilor - blocuri de locuințe - condominii, precum și exercitarea controlului financiar-contabil și de gestiune asupra activității asociațiilor de proprietari, în aplicarea prevederilor Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.

**Art. 2. - (1)** În scopul reprezentării și susținerii intereselor comune ale proprietarilor, legate de folosirea bunurilor aflate în proprietate comună indiviză din clădirea ce alcătuiește un condominiu, proprietarii apartamentelor și ai spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință se pot constitui în asociații de proprietari.

**(2)** Asociația de proprietari este forma de asociere autonomă, de organizare și de reprezentare a intereselor comune a majorității proprietarilor unui condominiu, cu personalitate juridică, fără scop patrimonial, înființată în condițiile prevăzute de lege.

**(3)** Pentru promovarea valorilor civice ale democrației și statului de drept și pentru reprezentarea la nivel local și național, asociațiile de proprietari se pot asocia în federații, uniuni, ligi ale asociațiilor de proprietari din municipii, orașe sau județe, respectiv la nivel național, în condițiile prevăzute de lege.

**Art. 3.** - Proprietarii din asociațiile de locatari din clădirile ale căror apartamente au fost dobândite în proprietate în condițiile legii și care nu s-au organizat în asociații de proprietari vor lua măsurile prevăzute de prezentele norme metodologice pentru constituirea în asociații de proprietari, potrivit prevederilor Legii nr. 230/2007.



## CAPITOLUL II

### Înființarea, organizarea, funcționarea și administrarea asociației de proprietari

**Art. 4.** - Asociația de proprietari se înființează prin acordul scris a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din cadrul aceluiasi condominiu cu cel puțin 3 proprietari. Acordul se consemnează într-un tabel nominal, anexă la acordul de asociere, potrivit art. 5 alin. (1) din Legea nr. 230/2007. Tabelul nominal, anexă la acordul de asociere, va conține, în mod obligatoriu, următoarele: numele și prenumele proprietarului, adresa, codul numeric personal, seria și numărul actului de identitate, indicarea titlului de proprietate, data exprimării voinței de asociere și semnătura.

**Art. 5. - (1)** În clădirile de locuințe cu mai multe tronsoane sau scări se pot constitui asociații de proprietari pe fiecare tronson ori scară în parte numai în condițiile în care nu există o proprietate comună aferentă tronsoanelor sau scărilor care nu poate fi delimitată.

**(2)** Asociațiile de proprietari la nivel de scări sau tronsoane de clădire se pot constitui prin hotărâre a adunării generale și cu acordul expres al coproprietarilor cu privire la delimitarea efectivă a părților de proprietate comună care se preiau în administrare de respectiva asociație de proprietari și cu privire la obligațiile și drepturile legale care vor continua să rămână în sarcina tuturor coproprietarilor.

**(3)** Prin acordul de asociere pe scară sau tronson se reglementează și raporturile cu celelalte asociații de proprietari constituite în clădire, pe scară sau tronson, cu privire la posibilitatea defalcării tehnice a consumurilor și repartizarea cheltuielilor comune, precum și la modalitatea acestei defalcări/repartizări. Dacă este necesar, se solicită avizul furnizorilor de servicii implicați cu privire la posibilitățile tehnice de furnizare independentă a utilităților pe tronsoane sau pe scări, precum și pentru realizarea bransamentelor.

**Art. 6. - (1)** Anterior adunării generale de constituire, proprietarii din clădirile cu mai multe apartamente se pot întruni pentru a hotărî cu privire la înființarea asociației de proprietari sau la transformarea asociației de locatari în asociație de proprietari. Totodată, vor hotărî și cu privire la persoana fizică sau juridică însărcinată cu întocmirea acordului de asociere și a statutului, cu privire la termenul de finalizare a acestora și la data de convocare a adunării de constituire. Hotărârea proprietarilor se consemnează într-un proces-verbal care se semnează de toți cei prezenți.

(2) Cu cel puțin 10 zile înainte de data fixată pentru adunarea generală de constituire proprietarii se convoacă prin afișare într-un loc vizibil.

(3) Adunarea generală de constituire a asociației de proprietari este legal întrunită în cvorumul prevăzut la art. 5 alin. (1) din Legea nr. 230/2007.

(4) Acordul privind înființarea asociației de proprietari se obține cu votul a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor apartamentelor și ai spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din cadrul clădirii, scării sau tronsonului respectiv, după caz.

(5) Dacă nu este întrunit cvorumul prevăzut la art. 5 alin. (1) din Legea nr. 230/2007, o nouă convocare va avea loc, după cel puțin 5 zile de la data primei convocări. În cazul în care nici la a doua convocare nu se poate realiza acordul de asociere din lipsa cvorumului, se face o a treia convocare, după cel puțin 5 zile de la data celei de-a doua convocări. După a treia convocare a adunării generale de constituire, acordul de asociere se consideră realizat, sub condiția exprimării voinței de asociere, consemnată în tabelul nominal, anexă la acordul de asociere, a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor.

(6) În adunarea generală de constituire se prezintă și se adoptă statutul asociației de proprietari, în care se vor cuprinde precizări cu privire la:

a) denumirea, forma juridică, sediul, durata de funcționare ale asociației de proprietari;

b) scopul și obiectul de activitate ale asociației de proprietari;

c) mijloacele materiale și bănești de care poate dispune asociația de proprietari; structura veniturilor și a cheltuielilor;

d) membrii asociației de proprietari, drepturile și obligațiile acestora;

e) structura organizatorică, modul de funcționare, managementul asociației de proprietari;

f) repartizarea cheltuielilor asociației de proprietari;

g) condițiile în care se dizolvă asociația de proprietari;

h) dispoziții finale, modalitatea de rezolvare a litigiilor, relațiile contractuale, penalizările, cazurile de urgență în care se permite accesul în apartament sau în spațiul său al unui delegat al asociației.

i) posibilitatea asigurării, după caz, a unui spațiu de administrare special amenajat, unde se va putea desfășura serviciul de administrare și în care pot fi păstrate în siguranță documentele asociației.

**Art. 7. - (1)** Acordul proprietarilor privind constituirea asociației de proprietari se consemnează într-un proces-verbal al adunării generale de constituire, întocmit în două exemplare originale, semnate de toți proprietarii care și-au dat consimțământul.



(2) Proprietarii își dau consimțământul, de regulă, în adunarea de constituire; în cazul proprietarilor absenți, consimțământul poate fi exprimat prin semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (1), în termen de 30 de zile de la data la care a avut loc adunarea de constituire, conform art. 6.

(3) În cazul în care un proprietar se află în imposibilitatea de a semna, se va consemna că acesta și-a dat consimțământul și se va face mențiune despre cauza acestei imposibilități.

**Art. 8. - (1)** Cererea pentru dobândirea personalității juridice a asociației de proprietari împreună cu statutul, acordul de asociere și procesul-verbal al adunării generale de constituire se depun și se înregistrează la organul financiar local în a cărui rază teritorială se află clădirea.

(2) Statutul și acordul de asociere se întocmesc în baza Legii nr. 230/2007.

(3) Acordul de asociere trebuie să conțină:

a) adresa și individualizarea proprietății individuale, potrivit actului de proprietate;

b) numele și prenumele tuturor proprietarilor;

c) descrierea proprietății, cuprinzând: descrierea clădirii, structura clădirii, numărul de etaje, numărul de apartamente structurate pe număr de camere, numărul spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, suprafața terenului aferent clădirii;

d) enumerarea și descrierea părților aflate în proprietate comună;

e) cota-parte indiviză ce revine fiecărui proprietar din proprietatea comună.

(4) Asociația de proprietari dobândește personalitate juridică în baza încheierii judecătorului-delegat desemnat la organul financiar local de către președintele judecătoriei în a cărei circumscripție teritorială se află clădirea.

(5) Încheierea se dă fără citarea părților și este executorie.

(6) Încheierea este supusă recursului în termen de 5 zile de la comunicare. Recursul se judecă cu citarea părților.

**Art. 9. -** Înscrierea ulterioară în asociația de proprietari a proprietarilor care nu au fost prezenți la adunarea generală de constituire și care nu și-au dat consimțământul în condițiile prevăzute la art. 7 se face la cererea scrisă a acestora, fără alte formalități. Proprietarul din condominiu solicită să devină membru al asociației de proprietari prin semnarea unui act adițional la acordul de asociere, fără alte formalități.

**Art. 10. -** Înscrierea în cartea funciară a proprietății individuale și a condominiului se face potrivit dispozițiilor legale în materie.

**Art. 11.** - După înființarea asociației de proprietari, aceasta se identifică prin denumire, adresa condominiului, încheierea judecătorului-delegat sau orice alt document legal acordat la înființare și prin codul de identificare fiscală al asociației. Actele care emană de la asociațiile de proprietari vor cuprinde attributele de identificare.

**Art. 12.** - Proprietarii membri ai asociației, pe lângă drepturile și îndatoririle prevăzute în statutul asociației de proprietari, au și următoarele drepturi și obligații:

**A. Drepturi:**

**a)** să participe, cu drept de vot, la adunarea generală a asociației de proprietari;

**b)** să își înscrie candidatura, să candideze, să aleagă și să fie aleși în structura organizatorică a asociației de proprietari, dacă au capacitatea deplină de exercițiu;

**c)** să cunoască toate aspectele ce țin de activitatea asociației și să aibă acces, la cerere, la orice document al acesteia;

**d)** să primească explicații cu privire la calculul cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari și, eventual, să o conteste la președintele asociației de proprietari, în termen de 10 zile de la afișarea listei de plată. Președintele asociației de proprietari este obligat să răspundă la contestație în termen de 7 zile;

**e)** să folosească părțile comune de construcții și instalații ale condominiului conform destinației pentru care au fost construite;

**f)** să își închirieze proprietatea, fără a fi afectate exercitarea drepturilor și îndeplinirea responsabilităților legate de asociația de proprietari.

**B. Obligații:**

**a)** să mențină în bune condiții proprietatea individuală, apartamentul sau spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință, pe propria cheltuială. Niciun proprietar nu poate încălca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală al celorlalți proprietari din condominiu;

**b)** să accepte accesul în apartamentul sau în spațiul propriu, cu un preaviz de 5 zile, al unui delegat al asociației, atunci când este necesar și justificat să se inspecteze, să se repare ori să se înlocuiască elemente din proprietatea comună, la care se poate avea acces numai din respectivul apartament sau spațiu. Fac excepție cazurile de urgență, când accesul se poate face fără preaviz, conform prevederilor din statutul asociației de proprietari;

**c)** să contribuie la constituirea mijloacelor bănești și materiale ale asociației de proprietari și să achite în termenul stabilit cota de contribuție care le revine în cadrul cheltuielilor asociației de proprietari;



**d)** să ia măsuri, în cadrul asociației, pentru modernizarea, consolidarea, reabilitarea termică, precum și pentru creșterea performanței energetice a clădirii, după caz, potrivit prevederilor legale, și să achite cota-parte din costurile aferente. Indiferent de natura intervențiilor, se va avea în vedere menținerea aspectului armonios și unitar al întregii clădiri. În clădirile afectate de seisme, proprietarii au obligația de a lua de urgență măsuri pentru consolidare, conform prevederilor legale în vigoare; lucrările de reparații, intervenții etc. se vor executa cu personal autorizat, potrivit legii;

**e)** să repare stricăciunile ori să plătească cheltuielile pentru lucrările de reparații, dacă ei sau alte persoane care acționează în numele lor au provocat daune oricărei părți din proprietatea comună sau unui alt apartament ori spațiu;

**f)** la înstrăinarea proprietății, să transmită toate obligațiile către dobânditor, inclusiv cele cu privire la sumele de plată către asociația de proprietari existente la data tranzacției, precum și orice alte informații relevante sau având consecințe asupra drepturilor și obligațiilor privitoare la proprietatea care este înstrăinată;

**g)** la dobândirea proprietății, să depună în copie, la asociație, actul de proprietate;

**h)** să modifice instalațiile de distribuție a utilităților în interiorul unui condominiu sau al unui apartament din cadrul unui condominiu numai în condițiile legii, pe baza referatului tehnic de specialitate emis de furnizorul utilității, în care se arată efectele modificării instalației respective. Pe baza acestui referat, comitetul executiv va hotărî asupra efectuării modificării. În cazul producerii locale, la nivel de condominiu, a energiei termice și a apei calde de consum, nu este necesar referatul tehnic menționat;

**i)** nu pot ocupa funcții în comitetul executiv și în comisia de cenzori membri având grade de rudenie, până la gradul al 4-lea inclusiv.

**Art. 13. - (1)** Proprietarul poate aduce îmbunătățiri sau modificări proprietății sale individuale, cu respectarea prevederilor legale referitoare la autorizarea de către autoritatea publică locală a modificărilor construcției, fără a pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a altor proprietăți individuale.

**(2)** Proprietarul nu poate schimba aspectul sau destinația proprietății comune fără a obține mai întâi acceptul asociației de proprietari.

**(3)** Orice modificare a proprietății individuale se va aduce la cunoștința asociației pentru înscrierea în jurnalul evenimentelor din cartea tehnică a construcției, prin depunerea în copie a actelor de autorizare, a procesului-verbal de recepție și a schițelor.

**d)** să ia măsuri, în cadrul asociației, pentru modernizarea, consolidarea, reabilitarea termică, precum și pentru creșterea performanței energetice a clădirii, după caz, potrivit prevederilor legale, și să achite cota-parte din costurile aferente. Indiferent de natura intervențiilor, se va avea în vedere menținerea aspectului armonios și unitar al întregii clădiri. În clădirile afectate de seisme, proprietarii au obligația de a lua de urgență măsuri pentru consolidare, conform prevederilor legale în vigoare; lucrările de reparații, intervenții etc. se vor executa cu personal autorizat, potrivit legii;

**e)** să repare stricăciunile ori să plătească cheltuielile pentru lucrările de reparații, dacă ei sau alte persoane care acționează în numele lor au provocat daune oricărei părți din proprietatea comună sau unui alt apartament ori spațiu;

**f)** la înstrăinarea proprietății, să transmită toate obligațiile către dobânditor, inclusiv cele cu privire la sumele de plată către asociația de proprietari existente la data tranzacției, precum și orice alte informații relevante sau având consecințe asupra drepturilor și obligațiilor privitoare la proprietatea care este înstrăinată;

**g)** la dobândirea proprietății, să depună în copie, la asociație, actul de proprietate;

**h)** să modifice instalațiile de distribuție a utilităților în interiorul unui condominiu sau al unui apartament din cadrul unui condominiu numai în condițiile legii, pe baza referatului tehnic de specialitate emis de furnizorul utilității, în care se arată efectele modificării instalației respective. Pe baza acestui referat, comitetul executiv va hotărî asupra efectuării modificării. În cazul producerii locale, la nivel de condominiu, a energiei termice și a apei calde de consum, nu este necesar referatul tehnic menționat;

**i)** nu pot ocupa funcții în comitetul executiv și în comisia de cenzori membri având grade de rudenie, până la gradul al 4-lea inclusiv.

**Art. 13. - (1)** Proprietarul poate aduce îmbunătățiri sau modificări proprietății sale individuale, cu respectarea prevederilor legale referitoare la autorizarea de către autoritatea publică locală a modificărilor construcției, fără a pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a altor proprietăți individuale.

**(2)** Proprietarul nu poate schimba aspectul sau destinația proprietății comune fără a obține mai întâi acceptul asociației de proprietari.

**(3)** Orice modificare a proprietății individuale se va aduce la cunoștința asociației pentru înscrierea în jurnalul evenimentelor din cartea tehnică a construcției, prin depunerea în copie a actelor de autorizare, a procesului-verbal de recepție și a schițelor.



(4) Unitățile care au administrat clădirile și sunt deținătoare a cărții construcției au obligația de a o preda asociațiilor de proprietari, iar acolo unde aceasta nu mai există, să o reconstituie pe cheltuiala proprie.

**Art. 14. - (1)** Proprietarii membri ai asociației de proprietari se întrunesc în adunări generale ordinare sau extraordinare.

(2) Adunarea generală ordinară are loc cel puțin o dată pe an, în primul trimestru. Convocarea se asigură de președintele sau de comitetul executiv al asociației de proprietari.

(3) Pentru situații speciale sau de maximă urgență, adunările generale extraordinare ale asociației de proprietari pot fi convocate oricând de comitetul executiv sau de cel puțin 20% din numărul proprietarilor membri ai asociației de proprietari.

(4) Proprietarii trebuie anunțați, prin afișare la loc vizibil sau pe bază de tabel nominal convocator, asupra datei adunării generale a asociației de proprietari cu cel puțin 7 zile înainte ca aceasta să aibă loc, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunării generale.

(5) Adunarea generală a asociației de proprietari poate adopta hotărâri, dacă majoritatea proprietarilor membri ai asociației de proprietari sunt prezenți personal sau prin reprezentant legal. Dacă nu este întrunit cvorumul necesar de jumătate plus unu, adunarea va fi suspendată și reconvocată în termen de maximum 10 zile de la data primei convocări. La adunarea generală reconvocată, dacă există dovada că toți membrii asociației de proprietari au fost convocați, hotărârile pot fi adoptate, indiferent de numărul membrilor prezenți, prin votul majorității acestora. Dovezi ale convocării și reconvocării constituie afișul de la avizier și tabelul nominal convocator cu semnături.

**Art. 15. -** Adunarea generală a asociației de proprietari are următoarele atribuții:

a) alege și revocă din funcție președintele, membrii comitetului executiv și cenzorul sau membrii comisiei de cenzori a asociației de proprietari;

b) adoptă, modifică sau revocă hotărâri;

c) adoptă și modifică bugetul de venituri și cheltuieli;

d) mandatează comitetul executiv, reprezentat de președintele asociației de proprietari, pentru angajarea și eliberarea din funcție a persoanei care ocupă funcția de administrator al imobilului sau a altor angajați ori prestatori, în scopul administrării și bunei funcționări a clădirii;

e) exercită alte atribuții care i-au fost conferite prin statut, prin acordul de asociere sau prin votul proprietarilor asociați.

**Art. 16. -** Comitetul executiv, format dintr-un număr impar de membri aleși de adunarea generală, reprezintă asociația de proprietari în

administrarea și exploatarea clădirii, cu excepția atribuțiilor rezervate exclusiv proprietarilor cu privire la proprietățile individuale, apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință. Președintele asociației de proprietari este și președinte al comitetului executiv.

**Art. 17. - (1)** Comitetul executiv al asociației de proprietari are următoarele atribuții:

a) duce la îndeplinire hotărârile adunării generale și urmărește respectarea prevederilor legale, a statutului și a acordului de asociere ale asociației de proprietari;

b) emite, dacă este cazul, decizii scrise privind regulile pentru ducerea la îndeplinire a hotărârilor adunărilor generale și pentru respectarea prevederilor legale, a statutului și a acordului de asociere, precum și alte decizii ce privesc activitatea asociației de proprietari;

c) întocmește proiectul bugetului de venituri și cheltuieli și pregătește desfășurarea adunărilor generale;

d) reglementează folosirea, întreținerea, repararea, înlocuirea și modificarea părților proprietății comune, inclusiv cu privire la consumurile aferente proprietății comune, în conformitate cu actele normative în vigoare;

e) întocmește sau propune planuri de măsuri și activități, conform cu responsabilitățile ce le revin, și urmărește realizarea lor;

f) supraveghează desfășurarea tuturor activităților din cadrul asociației de proprietari, în mod special situația încasărilor și a plăților lunare;

g) pentru realizarea scopului și a activităților asociației de proprietari, angajează și demite personalul necesar, încheie și reziliază contracte cu persoane fizice/juridice;

h) își asumă obligații, în numele asociației de proprietari sau în numele proprietarilor membri ai asociației de proprietari, privind interesele legate de clădire;

i) inițiază sau apără în procese, în numele asociației de proprietari sau în numele proprietarilor membri ai asociației de proprietari, interesele legate de clădire;

j) stabilește sistemul propriu de penalizări al asociației de proprietari pentru restanțele afișate pe lista de plată ce privesc cheltuielile asociației de proprietari, conform prevederilor legale;

k) avizează documentele asociației de proprietari;

l) asigură completarea la zi a cărții tehnice a construcției;

m) asigură urmărirea comportării în timp a construcției, pe toată durata de existență a acesteia;

n) gestionează situațiile excepționale și de criză;



**o)** exercită alte atribuții care i-au fost conferite prin hotărârile adunării generale;

**p)** aprobă lunar lista cu cotele de contribuție la plata cheltuielilor asociației de proprietari, conform hotărârii adunării generale;

**r)** stabilește cotele de participare pe persoană la cheltuielile aferente persoanelor cu domiciliul în clădire și pentru persoanele care locuiesc temporar, minimum 15 zile pe lună; stabilește perioada pentru care proprietarii, respectiv chiriașii, pot solicita în scris scutirea de la plata cheltuielilor pe persoană și care trebuie să fie de cel puțin 15 zile pe lună, conform hotărârii adunării generale;

**s)** analizează problemele ridicate de membrii asociației de proprietari și ia măsuri pentru rezolvarea acestora, conform hotărârii adunării generale;

**ș)** ia toate măsurile pentru aducerea la starea dinaintea producerii evenimentului a zonei în care se efectuează reparații la părțile comune, urmând ca sumele aferente reparațiilor respective să fie suportate de toți proprietarii, proporțional cu cota indiviză.

**(2)** Ședințele comitetului executiv se desfășoară lunar și sunt legal întrunite dacă jumătate plus unu din numărul membrilor săi sunt prezenți. Ședințele comitetului executiv pot fi convocate de președintele asociației de proprietari sau de jumătate plus unu din numărul membrilor săi.

**(3)** Deciziile comitetului executiv se consemnează în registrul de decizii al comitetului executiv și se afișează la avizier.

**(4)** După aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli, comitetul executiv va urmări derularea acestuia în condițiile legii.

**(5)** Comitetul executiv poate angaja personal specializat pentru îndeplinirea atribuțiilor ce îi revin și adoptă decizii asupra cuantumului salariilor, indemnizațiilor, remunerațiilor și al eventualelor premii care se acordă personalului încadrat cu contract individual de muncă sau în baza unei convenții civile de prestări de servicii, în limita bugetului aprobat de adunarea generală.

**(6)** Comitetul executiv angajează sau demite personalul, încheie sau reziliază contracte în ceea ce privește activitatea de administrare și întreținere a clădirii, a părților comune de construcții/a instalațiilor, precum și pentru alte activități conforme cu scopul asociației de proprietari: administrare, contabilitate, casierie, îngrijire, mecanică, instalații etc. Angajarea personalului necesar asociației de proprietari se face de către comitetul executiv, reprezentat de președinte, în conformitate cu prevederile legislației specifice în vigoare.

**(7)** Comitetul executiv decide asupra acordării unor drepturi bănești membrilor asociației de proprietari care desfășoară activități lucrative

folositoare acesteia, în limita bugetului de venituri și cheltuieli adoptat de adunarea generală a proprietarilor, potrivit art. 35 alin. (5) din Legea nr. 230/2007.

**(8)** Comitetul executiv preia toate obligațiile și răspunderile privind activitatea de management stabilite la art. 22 din prezentele norme metodologice pe perioada cât asociația nu are angajat un administrator sau a fost reziliat contractul de administrare, indiferent de cauze.

**(9)** Pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce le revin, membrii comitetului executiv, inclusiv președintele asociației de proprietari, răspund, personal sau solidar, după caz, în fața legii și a proprietarilor, pentru daunele și prejudiciile cauzate proprietarilor în mod deliberat.

**Art. 18. - (1)** Președintele asociației de proprietari este fie candidatul care a obținut cel mai mare număr de voturi la alegerea membrilor comitetului executiv, fie oricare alt membru al comitetului executiv ales prin voința sa și a majorității proprietarilor în cadrul adunării generale.

**(2)** Președintele asociației de proprietari reprezintă asociația în derularea contractelor angajate de aceasta și își asumă obligații în numele acesteia.

**(3)** Președintele asociației de proprietari reprezintă asociația în relațiile cu terții, inclusiv în acțiunile inițiate de asociație împotriva unui proprietar care nu și-a îndeplinit obligațiile față de asociație sau în procesele inițiate de un proprietar care contestă o hotărâre a adunării generale a proprietarilor.

**(4)** Președintele asociației de proprietari urmărește îndeplinirea obligațiilor cetățenești ce revin proprietarilor și punerea în aplicare a deciziilor comitetului executiv.

**(5)** Președintele asociației de proprietari păstrează și urmărește ținerea la zi a cărții tehnice a construcției, precum și a celorlalte documente privitoare la activitatea asociației de proprietari.

**(6)** Ștampila asociației de proprietari se păstrează și se folosește numai de către președinte sau de vicepreședinte.

**(7)** În cazul în care președintele se află în imposibilitatea de a-și exercita atribuțiile, acestea vor fi îndeplinite de către un vicepreședinte, numit de președintele asociației de proprietari dintre membrii comitetului executiv, urmând ca în termen de 90 de zile de la data când s-a constatat indisponibilitatea să fie convocată o adunare generală pentru a alege un nou președinte.

**(8)** Președintele asociației de proprietari poate fi remunerat, pe bază de contract de mandat, potrivit art. 32 alin. (1) din Legea nr. 230/2007, în limitele bugetului de venituri și cheltuieli aprobat prin hotărâre a adunării generale, potrivit prevederilor Codului fiscal.



**Art. 19. - (1)** Cenzorul sau comisia de cenzori urmărește și asigură respectarea legalității în administrarea bunurilor materiale și a fondurilor financiare ale asociației de proprietari.

**(2)** Comisia de cenzori este formată dintr-un număr impar de membri, care trebuie să aibă cel puțin studii medii.

**(3)** Dacă dintre membrii asociației de proprietari nu se poate alege comisia de cenzori, atunci adunarea generală va mandata comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afara asociației de proprietari, persoană fizică ori juridică de specialitate, pe bază de contract sau convenție de prestări de servicii.

**(4)** Cenzorii aleși ai asociației de proprietari pot fi remunerați pe baza unui contract de mandat, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor, la data adoptării bugetului anual de venituri și cheltuieli.

**(5)** Cenzorul angajat sau contractat din afara asociației de proprietari poate fi remunerat, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor, la data adoptării bugetului anual de venituri și cheltuieli.

**(6)** Pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce le revin, cenzorul sau cenzorii asociației de proprietari răspund, personal sau solidar, în fața legii și a proprietarilor pentru daunele și prejudiciile cauzate proprietarilor în mod deliberat.

**Art. 20. -** Cenzorul sau comisia de cenzori a asociației de proprietari are, în principal, următoarele atribuții:

**a)** verifică legalitatea actelor și documentelor, a hotărârilor, deciziilor, regulilor și a regulamentelor;

**b)** verifică execuția bugetului de venituri și cheltuieli;

**c)** verifică gestiunea financiar-contabilă;

**d)** cel puțin o dată pe an, întocmește și prezintă adunării generale rapoarte asupra activității sale și asupra gestiunii asociației de proprietari, propunând măsuri.

**Art. 21. - (1)** Asociațiile de proprietari au obligația să organizeze și să conducă contabilitatea proprie, potrivit prevederilor Legii contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în partidă dublă sau în partidă simplă, prin opțiune, potrivit hotărârii adunării generale a asociației de proprietari.

**(2)** Asociațiile de proprietari organizează și conduc contabilitatea în conformitate cu reglementările contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial, aprobate prin ordin al ministrului economiei și finanțelor.

**(3)** Asociațiile de proprietari care optează pentru conducerea contabilității în partidă simplă vor depune la compartimentele specializate în sprijinirea și îndrumarea asociațiilor de proprietari din cadrul consiliilor

locale situația soldurilor elementelor de activ și pasiv, întocmită potrivit ordinului ministrului economiei și finanțelor, până la data de 1 martie pentru situația existentă la 31 decembrie și până la data de 1 septembrie pentru situația existentă la 30 iunie. Asociațiile de proprietari care optează pentru conducerea contabilității în partidă dublă vor depune bilanț contabil, conform prevederilor legale.

**Art. 22. - (1)** Activitatea de administrare a condominiului include activități de administrare tehnică, de contabilitate și casierie.

**(2)** Asociația de proprietari angajează persoane fizice atestate pentru funcția de administrator sau încheie contracte cu persoane juridice specializate și autorizate pentru realizarea, respectiv furnizarea serviciilor necesare administrării, întreținerii, investițiilor și reparațiilor asupra proprietății comune.

**(3)** Pentru a fi autorizate de către autoritățile administrației publice locale pentru activitatea de administrare, persoanele juridice specializate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

**a)** să aibă ca obiect de activitate numai domeniul asociațiilor de proprietari ori ca activitate principală administrarea imobilelor pe bază de tarife sau contract;

**b)** să aibă angajate persoane atestate în condițiile prezentelor norme metodologice;

**c)** să dovedească că au bonitate financiară.

**(4)** Administratorii trebuie să prezinte garanții morale, materiale și profesionale acceptate de comitetul executiv al asociației de proprietari a clădirii pe care urmează să o administreze.

**(5)** Administratorul asigură managementul de proprietate al condominiului prin:

**a)** prestarea serviciilor conform atribuțiilor, obligațiilor și responsabilităților atribuite de comitetul executiv, în condițiile legislației în vigoare;

**b)** gestionarea bunurilor materiale și a fondurilor bănești, dacă nu are angajat un casier;

**c)** efectuarea formalităților necesare în angajarea contractelor cu furnizorii/prestatorii de servicii pentru exploatarea și întreținerea clădirii, derularea și urmărirea realizării acestor contracte;

**d)** asigurarea cunoașterii și respectării regulilor cu privire la proprietatea comună;

**e)** gestionarea modului de îndeplinire a obligațiilor cetățenești ce revin proprietarilor în raport cu autoritățile publice. Obligațiile cetățenești sunt cele stabilite, potrivit legii, de adunarea generală;



**f)** îndeplinirea oricăror alte obligații expres prevăzute de lege, precum și a celor stabilite prin contractul încheiat cu asociația de proprietari.

**(6)** Contabilul răspunde de organizarea și conducerea contabilității, în condițiile legii. La asociațiile de proprietari care optează pentru conducerea contabilității în partidă simplă, administratorii de imobile pot cumula și funcția de contabil.

**(7)** Administratorul care îndeplinește și funcția de contabil în partidă simplă are obligația să întocmească și să completeze registrul jurnal, registrul inventar, registrul pentru evidența fondului de reparații, registrul pentru evidența fondului de rulment, registrul pentru evidența sumelor speciale, registrul pentru evidența fondului de penalizări, precum și alte formulare specifice activității de contabilitate, prevăzute prin ordin al ministrului economiei și finanțelor.

**(8)** În situația în care asociația de proprietari angajează un casier, acesta răspunde de efectuarea operațiunilor de încasări și plăți în numerar, cu respectarea prevederilor Regulamentului operațiunilor de casă. La asociațiile de proprietari care optează pentru conducerea contabilității în partidă simplă, administratorii de imobile pot cumula și funcția de casier. Pentru încasările în numerar, asociația de proprietari are obligația să emită chitanțe care vor cuprinde obligatoriu următoarele date: numărul de ordine, în baza unei serii, care identifică chitanța în mod unic; data emiterii facturii; denumirea/numele, adresa și codul de înregistrare fiscală ale asociației de proprietari pentru care se emite chitanța.

**(9)** Pentru lucrările privind proprietatea comună, administratorul, ținând seama de preț, durată de execuție și calitate, supune spre analiză, selecție de oferte și aprobare comitetului executiv al asociației de proprietari ofertele operatorilor economici care satisfac cerințele, în vederea executării lucrărilor, conform legislației în vigoare, potrivit art. 37 din Legea nr. 230/2007. În caz contrar, cheltuielile nu vor fi acceptate la plată.

**Art. 23.** - Spațiile din proprietatea comună pot fi utilizate de către terți, persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, numai cu acordul majorității proprietarilor membri ai asociației și al proprietarilor direct afectați de vecinătate, în baza unui contract de închiriere, de folosință sau de concesiune, potrivit art. 39 din Legea nr. 230/2007.

**Art. 24.** - **(1)** În scopul asigurării fondurilor necesare pentru plăți curente, asociația de proprietari stabilește quantumul și cota de participare a proprietarilor la constituirea fondului de rulment. De regulă, fondul de rulment se dimensionează astfel încât să poată acoperi cheltuielile curente ale condominiului la nivelul unei luni calendaristice. Stabilirea quantumului se face prin echivalare cu suma care a fost

necesară pentru acoperirea cheltuielilor lunare înregistrate de asociația de proprietari în anul expirat, la nivelul lunii cu cheltuielile cele mai mari, majorate cu rata inflației, iar în cazurile asociațiilor de proprietari nou-înființate, prin constatarea și însușirea experienței în domeniu a unor asociații de proprietari echivalente ca mărime.

**(2)** Fondul de rulment se constituie prin plata anticipată a cotei ce revine fiecărui proprietar, potrivit hotărârii adunării generale a asociației de proprietari, iar reîntregirea fondului de rulment se face lunar, prin plata sumelor afișate pe lista de plată. Pentru încasarea fondului de rulment, casierul asociației de proprietari eliberează chitanță personalizată separată.

**(3)** În situațiile în care, prin contractul de închiriere încheiat cu proprietarul, chiriașul se obligă să participe la plata cheltuielilor curente ale condominiului în care locuiește, acesta va participa și la formarea fondului de rulment.

**(4)** Fondul de rulment încasat se poate restitui în situațiile de schimbare a domiciliului sau a dreptului de proprietate, dacă prin actele de transmitere a dreptului de proprietate sau a folosinței locuinței nu se stipulează altfel, precum și în situațiile în care cheltuielile lunare scad conform deciziei comitetului executiv, la cererea proprietarului.

**(5)** Asociația de proprietari va constitui un fond pentru repararea părților de construcții/instalații aflate în proprietate comună, fond cu perioadă de folosire limitată, care va fi depus în contul asociației de proprietari și nu va putea fi folosit decât cu acordul adunării generale a asociației de proprietari, în conformitate cu bugetul de venituri și cheltuieli.

**(6)** Veniturile obținute de asociația de proprietari din activități economice sau din alte activități desfășurate se constituie ca fond special și se vor utiliza în exclusivitate pentru îmbunătățirea confortului și eficienței condominiului, pentru întreținerea și repararea proprietății comune, potrivit art. 45 alin. (3) din Legea nr. 230/2007. În aceste venituri se cuprind și cele obținute din închirierea unor spații aflate în proprietate comună indiviză, a spațiilor pentru instalarea de reclame și pentru serviciul de televiziune prin cablu, firme luminoase, precum și alte venituri obținute din orice sursă, în condițiile legii. Aceste venituri se constituie ca surse proprii ale asociației de proprietari, nu se plătesc proprietarilor, nu pot fi folosite la constituirea sau la completarea fondului de rulment și nu pot fi folosite la plata facturilor emise de furnizorii de servicii publice de utilități. Acest fond va fi depus în contul asociației de proprietari și nu va putea fi folosit decât cu acordul adunării generale a asociației de proprietari, în conformitate cu bugetul de venituri și cheltuieli.



**Art. 25. - (1)** Cotele de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, calculate pentru fiecare proprietar din condominiu, vor fi achitate de aceștia, după caz, în termen de maximum 20 de zile de la data afișării listei de plată, dată care trebuie să fie înscrisă în lista de plată respectivă. În vederea respectării termenelor legale de plată a facturilor către furnizorii de utilități, administratorii au obligația de a afișa lista de plată în termen de maximum 5 zile de la data primirii ultimei facturi expediate prin poștă, certificată prin înscrisul de pe ștampila poștei, sau de la data confirmării de primire, în cazul transmiterii facturii prin curier/delegat. Asociația de proprietari poate calcula și percepe penalizări de întârziere pentru suma neachitată, în condițiile stabilite și aprobate de comitetul executiv al asociației de proprietari, în limitele stabilite de art. 49 alin. (1) din Legea nr. 230/2007. Suma acestora nu poate depăși suma cotei restante la care s-a aplicat.

**(2)** Sumele rezultate din aplicarea penalităților de întârziere vor face obiectul fondului de penalități al asociației de proprietari și se vor utiliza numai pentru plata penalizărilor impuse asociației de proprietari de către terți și pentru cheltuieli de reparații ale proprietății comune sau pentru alte cheltuieli de natură administrativă.

**(3)** Dacă terții impun penalități asociației de proprietari pentru întârzieri la plata facturilor, acestea se vor recupera de la:

**a)** restanțierii la cotele de întreținere, proporțional cu cuantumul restanțelor;

**b)** persoana împuternicită să achite facturile, dacă a întârziat plata facturilor la termen.

**Art. 26. -** Asociația de proprietari are, potrivit legii, un privilegiu imobiliar cu rang prioritar asupra apartamentelor și a altor spații proprietăți individuale ale proprietarilor din condominiu, precum și un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora, pentru sumele datorate cu titlu de cotă de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, după cheltuielile de judecată datorate tuturor creditorilor în interesul cărora au fost făcute.

**Art. 27. -** Privilegiul imobiliar se înscrie în partea a III-a a Cărții funciare, conform procedurii publicității imobiliare prevăzute în titlul II din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, și în Regulamentul de organizare și funcționare a birourilor de cadastru și publicitate imobiliară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 633/2006, cu modificările ulterioare.

**Art. 28. - (1)** Privilegiul imobiliar se înscrie la cererea președintelui asociației de proprietari.

(2) Cererea se adresează biroului de cadastru și publicitate imobiliară în a cărei circumscripție este situat imobilul și va cuprinde numele, prenumele/denumirea și domiciliul/sediul solicitantului, actul de identitate, codul numeric personal, obiectul înscrierii, indicarea actului sau a actelor în măsură să justifice cererea, localitatea în care este situat imobilul, numărul cadastral al imobilului și numărul de carte funciară, după caz.

(3) În cazul în care nu există deschisă carte funciară pentru imobilul asupra căruia se solicită înscrierea privilegiului, se va face mențiune despre aceasta în cerere, urmând ca privilegiul să fie înscris în vechile registre de publicitate imobiliară, în conformitate cu art. 58 alin. (2) din Legea nr. 7/1996, republicată.

(4) La cerere se va anexa un exemplar original sau o copie legalizată a extrasului de pe listele lunare de plată a cotelor de contribuție, din care rezultă suma datorată.

(5) Cererea și extrasele de pe listele de plată, prevăzute la alin. (4), vor purta ștampila asociației de proprietari și, după caz, semnătura administratorului, a unui membru al comisiei de cenzori, respectiv a președintelui asociației, cu precizarea numelui și prenumelui acestora.

**Art. 29.** - Privilegiul imobiliar prevăzut la art. 26 este opozabil celorlalți creditori numai de la data îndeplinirii formalităților de publicitate imobiliară.

**Art. 30.** - Privilegiul imobiliar se radiază la cererea președintelui asociației de proprietari sau a proprietarului, pe baza chitanței ori a altui înscris prin care asociația confirmă plata sumei datorate.

**Art. 31.** - Executarea silită a privilegiului imobiliar prevăzut la art. 26 se va efectua numai în temeiul unei hotărâri judecătorești.

### CAPITOLUL III

#### SECȚIUNEA 1

##### Repartizarea cheltuielilor rezultate din întreținerea, repararea și exploatarea condominiilor

**Art. 32.** - (1) Toți proprietarii au obligația să plătească lunar, conform listei de plată a cheltuielilor asociației de proprietari, în avans sau pe baza facturilor emise de furnizori, cota de contribuție ce le revine la cheltuielile asociației de proprietari, inclusiv cele aferente fondurilor din asociația de proprietari.

(2) Repartizarea cheltuielilor sau a obligațiilor financiare pe fiecare proprietate individuală revine administratorului, în cadrul contractului încheiat cu reprezentantul asociației de proprietari a condominiului. Lista de plată se semnează de administrator și de un membru al comisiei de



cenzori și se aprobă de președinte prin semnătură și aplicarea ștampilei asociației, persoanele semnatare certificând și răspunzând de corectitudinea listei de plată.

**(3)** Niciun proprietar de apartament sau de spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință nu va fi exceptat de la obligația de a contribui la plata cheltuielilor comune, ca urmare a renunțării la folosirea unei părți din proprietatea comună, a abandonării apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință ori în alte situații.

**Art. 33. - (1)** Asociațiile de proprietari constituite în condominii cu mai multe scări pot să își monteze contoare de apă pe fiecare scară în parte, pentru defalcarea consumului. Consumurile înregistrate de aceste contoare pot fi utilizate la repartizarea facturii pe fiecare scară. Diferențele față de consumul înregistrat de contorul de branșament se repartizează fiecărei scări în cote-părți egale, în baza convenției scrise dintre asociațiile de proprietari înființate pe scări sau tronsoane de clădire. Consumurile înregistrate de contoarele montate în aval de contorul de branșament nu fac obiectul contractului de furnizare a serviciului și nu determină obligații ale asociației de proprietari către furnizorul serviciului respectiv.

**(2)** Asociațiile de proprietari cărora li se facturează consumul în sistem pașal au obligația să declare la furnizorii de servicii, în scris, cu numele reprezentantului în clar și cu aplicarea ștampilei asociației de proprietari, pe propria răspundere, numărul mediu de persoane, ori de câte ori se produce o modificare a acestuia.

**(3)** Asociațiile de proprietari care au în componență cel puțin două scări sau tronsoane de clădire dotate cu contor de branșament propriu vor repartiza cheltuielile cu apa rece, apa caldă și/sau energia termică pentru încălzirea apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință pe scări sau tronsoane de clădire, în funcție de indicațiile contoarelor de branșament. După această repartizare, pentru lista de plată aferentă fiecărei scări sau fiecărui tronson de clădire calculul contravalorii consumului pentru fiecare apartament și spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință se face conform prevederilor art. 47 lit. a)-c) din Legea nr. 230/2007.

## **SECȚIUNEA a 2-a**

### **Repartizarea cheltuielilor pe număr de persoane**

**Art. 34. -** Cheltuielile care sunt determinate de numărul persoanelor care locuiesc în condominiu și nu pot fi individualizate pe fiecare proprietar pe baza unor dispozitive de măsură se repartizează

proporțional cu numărul de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în clădire în luna pentru care se calculează lista de plată și reprezintă cheltuielile asociației pentru: apă rece, caldă și canalizare; combustibil pentru prepararea apei calde de consum; energia electrică utilizată pentru funcționarea instalațiilor comune; colectarea deșeurilor menajere, vidanjare.

**Art. 35.** - Prin hotărâre a adunării generale, pot fi exceptate de la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrică pentru funcționarea ascensorului/ascensoarelor persoanele care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum și la etajul 1 din clădirile fără mezanin. De asemenea, în cazul clădirilor care au amplasate la etajele superioare băi, spălătorii, uscătorii, prin hotărâre a adunării generale, persoanele care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum și la etajul 1 din clădirile fără mezanin pot să fie exceptate de la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrică pentru funcționarea ascensorului/ascensoarelor, în baza unor angajamente personale, date în scris către asociația de proprietari de către persoanele care nu folosesc spațiile de la etajele superioare.

**Art. 36. - (1)** În clădirile în care consumul de gaze naturale pentru bucătării și spălătorii se înregistrează prin același aparat care măsoară și consumul aferent încălzirii, se stabilește consumul aferent bucătăriilor și spălătoriilor pe baza unor bareme stabilite potrivit legislației în vigoare.

**(2)** Pentru repartizarea valorii consumului de apă caldă menajeră pe apartamente și spații cu altă destinație decât aceea de locuință la clădirile cu centrală termică proprie, asociația de proprietari poate monta un contor pe instalația de apă caldă, astfel încât acesta să înregistreze consumul de apă caldă menajeră din condominiu. Valoarea consumului de gaze naturale, în lipsa unui contor care să înregistreze acest consum, pentru prepararea apei calde se determină pe baza unor bareme stabilite potrivit legislației în vigoare.

**(3)** Cheltuielile privind consumul de gaze naturale pentru încălzire la clădirile cu centrală termică proprie, în situațiile în care nu există aparate de măsură a consumului respectiv, se determină scăzând din factura de gaze naturale contravaloarea gazelor naturale rezultate pentru apa caldă și bucătării conform prevederilor de la alin. (1) și (2).

**Art. 37. - (1)** Cheltuielile care sunt determinate de numărul persoanelor care locuiesc în condominiu și nu pot fi individualizate pe fiecare proprietar pe baza unor dispozitive de măsură se repartizează proporțional cu numărul de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în clădire în luna pentru care se calculează lista de plată și reprezintă



cheltuielile asociației pentru: apă și canalizare; combustibil pentru prepararea apei calde menajere și a hranei; energia electrică utilizată pentru funcționarea instalațiilor comune; colectarea deșeurilor menajere; vidanajare. Modul de repartizare a acestor cheltuieli se stabilește printr-o convenție aprobată de comitetul executiv al asociației de proprietari.

(2) Convenția prevăzută are durată nedeterminată, fiind valabilă pe toată perioada activității desfășurate de deținătorii prevăzuți la alin. (1), și se actualizează periodic, în funcție de elementele noi care intervin, în funcție de numărul persoanelor care desfășoară zilnic activități în spațiul sau apartamentul respectiv, de numărul mediu zilnic de clienți și de obiectul de activitate. Numărul acestora se stabilește de deținătorul spațiului și se certifică de comitetul executiv al asociației de proprietari. Acest număr se utilizează pentru calculul cheltuielilor pe persoană aferente spațiului respectiv.

(3) Convenția precizează contribuția proprietarului la cheltuielile asociației de proprietari, cu privire la consumurile care nu pot fi înregistrate distinct pe fiecare proprietate în cauză și care sunt determinate de activitatea desfășurată.

(4) Convenția completează obligațiile proprietarului față de cheltuielile din cadrul asociației de proprietari menționate la art. 47 din Legea nr. 230/2007 lit. b)-f).

(5) În situația în care, la notificarea scrisă din partea asociației de proprietari, proprietarii spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din condominiu refuză încheierea convenției, sunt aplicabile criteriile stabilite și adoptate în acest sens de către comitetul executiv al asociației de proprietari prin decizie scrisă și în baza constatărilor vizuale cu privire la activitatea desfășurată din punct de vedere al numărului de persoane angajate și al numărului de clienți.

(6) În situația în care, la notificarea scrisă a proprietarului, conducerea asociației de proprietari refuză încheierea convenției, este aplicabil criteriul prevăzut la art. 47 lit. a) sau b) din Legea nr. 230/2007, după caz, cu obligația proprietarului de a declara, în scris, numărul persoanelor angajate sau care desfășoară activități în spațiul său.

**Art. 38. - (1)** În lipsa contoarelor de înregistrare a consumului de apă la brânzament, repartizarea consumului se face potrivit normelor legale, pe bază de bareme pe fiecare tip de consumator în parte.

(2) În cazurile în care condominiul dispune numai de dușuri și băi comune care deservește apartamentele/spațiile, cheltuielile se repartizează pe fiecare proprietar în raport cu numărul persoanelor care locuiesc curent în clădire, aferent fiecărui apartament/spațiu.

(3) În cazul în care nu se pot separa, prin măsurare, consumurile de energie electrică la părțile comune ale clădirii de cele din apartamente, repartizarea acestor consumuri se realizează conform cu baremele stabilite potrivit normelor legale, pentru consumul comun și pentru deținătorii de apartamente, ținându-se seama de consumatorii electrici existenți, iar cheltuielile aferente părților de folosință comună se repartizează pe fiecare proprietar proporțional cu numărul de persoane care locuiesc în condominiu, conform cu legislația în vigoare.

### SECȚIUNEA a 3-a

#### Repartizarea cheltuielilor pe consumuri individuale

**Art. 39. - (1)** Cheltuielile pe consumuri individuale reprezintă cheltuielile asociației pentru: apă rece și canalizare; apă caldă menajeră; energia termică, combustibilul și apa rece pentru prepararea apei calde; gaze naturale; încălzirea apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință.

(2) Cheltuielile pe consumuri individuale se repartizează în funcție de indexul contoarelor individuale sau în funcție de alte criterii în baza cărora se pot individualiza consumurile.

**Art. 40. - (1)** Dacă sunt întrunite condițiile prevăzute în actele normative în vigoare cu privire la asigurarea gradului de montare a repartitoarelor de costuri pentru apă sau încălzire, atunci repartizarea acestor utilități se stabilește prin decizie a comitetului executiv al asociației de proprietari, printr-un regulament propriu care trebuie să cuprindă prevederi cu privire la modul de citire, de calcul și de repartizare a contravalorii consumurilor respective.

(2) Dacă toate proprietățile individuale din condominiu au sisteme proprii de înregistrare a consumurilor, asociația de proprietari poate stabili modul de plată a cheltuielilor pe bază de convenție cu caracter individual, considerat ca un serviciu suplimentar, diferit de contractul de furnizare a serviciului, încheiat cu furnizorul serviciului, cu acordul tuturor beneficiarilor serviciului respectiv. În toate cazurile, plata consumurilor proprii nu scutește niciun proprietar de la plata contribuției la cheltuielile comune.

**Art. 41. - (1)** Cheltuielile pe consumuri individuale se repartizează în funcție de indexul repartitoarelor de costuri, conform normei tehnice și metodologiei elaborate de Autoritatea Națională de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilități Publice.

(2) În cazul distribuției orizontale a energiei termice pentru încălzire, diferența dintre consumul înregistrat de contorul montat la branșament și



suma consumurilor înregistrate de contoarele individuale montate la nivel de apartament reprezintă consum comun și se repartizează proporțional cu cota indiviză.

**Art. 42. - (1)** Asociațiile de proprietari vor evidenția cheltuielile cu energia termică pentru încălzire și apa caldă menajeră, separat pentru fiecare apartament, pe un borderou special, care va fi afișat împreună cu lista pentru defalcarea celorlalte cheltuieli de întreținere.

**(2)** În borderoul prevăzut la alin. (1) se vor înscrie obligațiile de plată a energiei termice consumate pentru încălzire și prepararea apei calde menajere pe fiecare apartament, așa cum rezultă din defalcarea facturii primite de la furnizorul de energie termică, și separat cuantumul ajutorului social aprobat în conformitate cu Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 107/2006 pentru modificarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 5/2003 privind acordarea de ajutoare pentru încălzirea locuinței, precum și a unor facilități populației pentru plata energiei termice, aprobată prin Legea nr. 116/2007.

**(3)** La primirea borderoului cuprinzând ajutoarele de caldură pe beneficiari se vor menționa pe chitanțe aceste sume, beneficiarii urmând să achite diferența dintre cota de întreținere afișată pe lista de plată și ajutorul social.

#### **SECȚIUNEA a 4-a** **Repartizarea cheltuielilor pe cota-parte** **indiviză de proprietate**

**Art. 43. -** Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate, în funcție de suprafața utilă a apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, reprezintă cheltuielile efectuate pentru administrarea, întreținerea, repararea, exploatarea și, după caz, consolidarea părților de construcții și instalații din condominiu aflate în proprietate comună.

**Art. 44. - (1)** Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate reprezintă cheltuielile asociației cu privire la proprietatea comună, cu privire la: fondul sau fondurile pentru lucrări de întreținere, service, reparații și, după caz, de consolidare, reabilitare, eficiență energetică, modernizare la părțile de construcții și instalații aflate în și pe proprietatea comună, astfel cum este descrisă în cartea tehnică a construcției și în acordul de asociere: subsolul; conductele de distribuție și coloanele instalațiilor de apă, canalizare, încălzire, energie electrică; casa scării; podul; spălătoria; uscătoria; terasa; ascensorul; interfonul - partea de instalație de pe proprietatea comună; centrala termică proprie;

crematoriul; tubulatura de evacuare a deșeurilor menajere; structura de rezistență; fațadele; acoperișul și altele asemenea, conform prevederilor din acordul de asociere; personalul angajat sau contractat al asociației: salarii sau remunerații pentru administrator, contabil, casier, instalator, electrician, portar, cheltuieli pentru curățenie etc.; indemnizații acordate membrilor asociației de proprietari ori persoanelor alese: președintele, membrii comitetului executiv și ai comisiei de cenzori; prime; credite bancare; contracte sau polițe de asigurări; alte servicii administrative către proprietatea comună.

(2) Dacă facturarea serviciilor publice de utilități este individuală, pentru consumurile de pe spațiile comune furnizorii vor încheia contracte de furnizare cu asociația de proprietari, în condițiile stabilite de comun acord.

**Art. 45.** - Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate se repartizează proporțional cu cota-parte indiviză de proprietate din proprietatea comună a fiecărui proprietar, calculată în funcție de suprafețele utile ale tuturor apartamentelor și ale spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință. Cota-parte indiviză de proprietate din proprietatea comună a fiecărui proprietar este înscrisă în acordul de asociere. Modificările asupra cotei-părți indivize se consemnează în acordul de asociere, conform regulii stabilite de acesta.

**Art. 46.** - (1) Suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință și cota-parte indiviză de proprietate sunt stabilite potrivit actului de proprietate, după caz, contractul de vânzare-cumpărare, fișa cadastrală, contractul de construire sau procesul-verbal de predare-primire și contractul de schimb sau contractul de donație și/sau cele determinate pe bază de măsurători și înscrise într-o documentație cadastrală recepționată de oficiul de cadastru și publicitate imobiliară competent.

(2) În cazul în care suma cotelor-părți indivize din actele de proprietate, care sunt fracțiuni abstracte pentru fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință din clădirea/blocul care constituie condominiul, nu este egală cu 100, comitetul executiv al asociației de proprietari solicită întocmirea unei noi documentații cadastrale, prin punerea la dispoziție a cărții tehnice a imobilului și cu respectarea prevederilor în vigoare cu privire la autorizarea, calitatea și siguranța construcțiilor.

(3) Cota-parte indiviză de proprietate reprezintă raportul procentual dintre suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință și suma suprafețelor utile ale tuturor apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din condominiu.



**Art. 47.** - Cheltuielile aferente consumului de gaze la sobe pentru încălzire, în cazul în care nu există aparate de măsurare a acestuia pentru fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, inclusiv pentru proprietatea comună aferentă acestora, se repartizează tuturor proprietarilor din cadrul asociației de proprietari proporțional cu cota-parte indiviză din proprietatea comună, așa cum este înscrisă în acordul de asociere.

### **SECȚIUNEA a 5-a** **Repartizarea cheltuielilor pe beneficiari**

**Art. 48.** - Cheltuielile pe beneficiari reprezintă cheltuielile aferente serviciilor de care beneficiază în mod individual proprietarii, toți sau în parte, gestionate financiar prin intermediul asociației de proprietari.

**Art. 49.** - Cheltuielile pe beneficiari sunt cheltuielile cu privire la: citirea, calculul și gestiunea consumurilor individuale de apă rece, apă caldă, căldură, gaze, energie electrică, deșeuri municipale; servicii cu privire la repartitoarele de costuri; chiriile spațiilor comune - boxe, casa scării, holuri, spațiu ghenă, terasă etc.; gestiunea ajutoarelor bănești; gestiunea contractelor cu caracter individual; întreținerea interfonului și a părții de instalație din interiorul apartamentului; verificarea metrologică a contoarelor individuale de energie termică, în cazul distribuției orizontale; reviziile instalațiilor interioare de gaze, apă și încălzire; alte servicii individuale către proprietari.

**Art. 50.** - (1) Cheltuielile pe beneficiari se repartizează conform valorii care revine fiecărui beneficiar în cauză.

(2) Pentru proprietarii care beneficiază de anumite servicii și determină consumuri suplimentare, în condițiile în care nu există nicio interdicție legală în acest sens, calculul cotei de contribuție aferente cheltuielilor pe beneficiari se face conform baremelor stabilite prin normativele tehnice în vigoare sau, în lipsa acestora, conform deciziei comitetului executiv, în funcție de cantitatea consumată.

### **SECȚIUNEA a 6-a** **Repartizarea cheltuielilor pe consumatori tehnici**

**Art. 51.** - Cheltuielile pe consumatori tehnici reprezintă cheltuielile asociației de proprietari pentru: încălzirea proprietăților individuale - apartamente, spații cu altă destinație decât aceea de locuință (energia termică sub formă de căldură; combustibilul și energia electrică pentru

încălzire; salariu/remunerație pentru fochist și echipament de lucru; costuri pentru funcționarea instalațiilor de încălzire centrală).

**Art. 52. - (1)** Cheltuielile cu consumurile comune de energie termică din spațiile aflate în proprietate comună, și anume casa scării, culoare, spălătorii, uscătorii, subsol, holuri și altele asemenea, se repartizează proporțional cu cota-parte de proprietate indiviză care îi revine fiecărui proprietar, astfel cum aceasta este înscrisă în actul de proprietate sau cum a fost recalculată conform prevederilor prezentelor norme metodologice.

**(2)** Pentru calculul cheltuielilor cu încălzirea spațiilor comune, precum și pentru alocarea, încasarea și plata sumelor aferente contractului individual de prestări de servicii energetice, societatea prestatoare poate încheia un contract de prestări de servicii cu asociația de proprietari. Valoarea contractului se negociază între părți.

**(3)** Proprietarii apartamentelor și ai spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință deconectați de la sistemul de alimentare centralizată cu energie termică al clădirii au obligația să-și asigure o altă sursă de încălzire.

**(4)** Dacă proprietarul unui apartament sau al unui spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință modifică suprafața echivalentă termică de încălzire din apartamentul sau din spațiul pe care îl deține, cota-parte de participare la cheltuielile pentru încălzire se va recalcula prin aplicarea unui coeficient de modificare a suprafeței utile luate în calcul, fără a modifica cota indiviză a apartamentului. Coeficientul se calculează conform normelor tehnice elaborate de Autoritatea Națională de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilități Publice, pe baza unui studiu de specialitate.

## **SECȚIUNEA a 7-a**

### **Repartizarea cheltuielilor de altă natură**

**Art. 53. -** Cheltuielile de altă natură reprezintă cheltuielile efectuate pentru plata unor servicii care nu pot fi repartizate după criteriile prevăzute la art. 47 lit. a)-c) din Legea nr. 230/2007.

**Art. 54. -** Cheltuielile de altă natură reprezintă cheltuielile asociației de proprietari pentru: lucrările de întreținere, reparații și înlocuiri la antena ori antenele colective de televiziune, care se repartizează în raport cu numărul prizelor de televizoare aflate în locuințe și în spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință, în condițiile în care nu există o hotărâre a adunării generale prin care sistemul de antenă colectivă să fie desființat sau casat; cutiile poștale, cheile de la ușa de intrare comună în clădire, care se repartizează în raport cu numărul proprietarilor; alte cheltuieli, repartizarea făcându-se în conformitate cu clauzele



contractuale sau conform modului de facturare; curățatul coșurilor de fum, care se repartizează fiecărui proprietar proporțional cu numărul sobelor și al mașinilor de gătit racordate la coșurile de fum ale clădirii.

**Art. 55.** - Alte cheltuieli în cadrul asociației de proprietari se repartizează în conformitate cu normele și normativele avute în vedere la facturarea comună a acestora și/sau în conformitate cu clauzele prevăzute în contractele încheiate cu furnizorii respectivelor servicii.

**Art. 56.** - Cheltuielile privind serviciile pentru încălzirea centrală și prepararea apei calde menajere asigurate prin centrale termice proprii sau aflate în exploatarea directă a asociației de proprietari cuprind: costul combustibilului, costul transportului acestuia până la locul de consum, cheltuielile efectuate cu îndepărtarea reziduurilor, costul energiei electrice consumate pentru funcționarea instalațiilor aferente și iluminatul încăperilor în care sunt amplasate acestea, costul echipamentului de lucru și protecție pentru fochiștii care deservește centralele termice, indemnizațiile, respectiv salariile acestora, inclusiv contribuțiile către bugetul de stat, costul materialelor necesare pentru păstrarea curățeniei în centralele termice, costul apei pentru umplerea instalației.

## **CAPITOLUL IV**

### **Raportul dintre administrația publică locală și centrală și asociațiile de proprietari**

**Art. 57.** - Consiliile locale ale municipiilor, orașelor, comunelor și ale sectoarelor municipiului București organizează compartimente specializate în scopul sprijinirii proprietarilor pentru înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și pentru realizarea scopurilor și sarcinilor ce le revin în administrarea imobilelor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Compartimentele specializate înființate în cadrul autorităților administrației publice locale au în componență specialiști în domeniul financiar-contabil, tehnic, juridic, al legislației muncii și a raporturilor de muncă.

**Art. 58.** - (1) Persoanele fizice care doresc să obțină calitatea de administrator de imobile sunt atestate de către primar, la propunerea compartimentelor specializate din cadrul autorității administrației publice locale, în baza unei hotărâri a consiliului local.

(2) Atestatul are drept scop certificarea calităților profesionale ale persoanelor care doresc să practice activitatea de administrare a imobilelor la asociațiile de proprietari.

(3) Atestatul de administrator de imobil se eliberează pentru o perioadă nedeterminată și este valabil pe tot teritoriul României.

(4) Atestatul de administrator de imobil se poate retrage de către autoritatea administrației publice locale care l-a eliberat, dacă nu mai sunt îndeplinite condițiile pentru exercitarea acestei activități.

**Art. 59. - (1)** Exerțitarea controlului asupra activității financiar-contabile din cadrul asociațiilor de proprietari se realizează în conformitate cu prevederile art. 55 din Legea nr. 230/2007 de către organele competente potrivit legislației financiar-contabile.

(2) Asociația de proprietari sau orice proprietar din condominiu poate contracta, în nume propriu, lucrări de expertiză tehnică și/sau contabilă cu o persoană fizică sau juridică care are calitatea de a efectua expertize, conform legislației privind organizarea activității de expertiză tehnică și contabilă, judiciară și extrajudiciară.

(3) În condițiile stabilite de consiliile locale, județene sau de Consiliul General al Municipiului București și în funcție de resursele bugetare proprii, primăriile pot încheia parteneriate cu Corpul Experților Contabili și Contabililor Autorizați din România, în vederea efectuării expertizei financiar-contabile a gestiunii fondurilor asociațiilor de proprietari, la solicitarea unuia sau a mai multor membri ai asociației, ulterior efectuării de către comisia de cenzori a controlului financiar-contabil pe respectiva perioadă.

## **CAPITOLUL V**

### **Dispoziții tranzitorii și finale**

**Art. 60. -** Până la elaborarea și aprobarea normelor privind repartizarea consumurilor de energie termică pentru încălzire și apă caldă menajeră, în cazul utilizării repartitoarelor de costuri, se aplică metodologiile însușite și aprobate de asociațiile de proprietari.

**Art. 61. -** Prezentele norme metodologice intră în vigoare la 3 zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I.

## **Legea nr. 114 (r1) din 11/10/1996**

### **Legea locuinței**

*Text actualizat prin următoarele acte: O.U.G. nr. 44/1998;  
O.U.G. nr. 127/1999; Legea nr. 145/1999 ; O.U.G. nr. 17/2000;  
O.U.G. nr. 22/2000; O.G. nr. 76/2001, O.U.G. nr. 42/2005;  
Legea nr. 230/2007 (Publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 490  
din 23/07/2007); O.U.G. nr. 57/2008 (M.Of. nr. 358 din 9.05.2008);  
O.U.G. nr. 210/2008 (M.Of. nr. 835 din 11.12.2008)*

Reglementarea cadrului general de realizare, exploatare și administrare a locuințelor are la bază următoarele principii:



Accesul liber și neîngrădit la locuință este un drept al fiecărui cetățean.  
Realizarea locuințelor constituie un obiectiv major, de interes național, pe termen lung, al administrației publice centrale și locale.

## CAPITOLUL I

### Dispoziții generale

**Art. 1.** - Prezenta lege reglementează aspectele sociale, economice, tehnice și juridice ale construcției și folosinței locuințelor.

**Art. 2.** - Termenii utilizați în cuprinsul prezentei legi au următorul înțeles:

**a) Locuință.** Construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.

**b) Locuință convenabilă.** Locuință care, prin gradul de satisfacere a raportului dintre cerința utilizatorului și caracteristicile locuinței, la un moment dat, acoperă necesitățile esențiale de odihnă, preparare a hranei, educație și igienă, asigurând exigențele minime prezentate în anexa nr. 1 la prezenta lege.

**c) Locuință socială.** Locuință care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței.

**d) Locuință de serviciu.** Locuință destinată funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordată în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

**e) Locuință de intervenție.** Locuință destinată cazării personalului unităților economice sau bugetare, care, prin contractul de muncă, îndeplinește activități sau funcții ce necesită prezența permanentă sau în caz de urgență în cadrul unităților economice.

**f) Locuință de necesitate.** Locuință destinată cazării temporare a persoanelor și familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau accidente sau ale căror locuințe sunt supuse demolării în vederea realizării de lucrări de utilitate publică, precum și lucrărilor de reabilitare ce nu se pot efectua în clădiri ocupate de locatari.

**g) Locuință de protocol.** Locuință destinată utilizării de către persoanele care sunt alese sau numite în unele funcții ori demnități publice, exclusiv pe durata exercitării acestora.

**h) Casă de vacanță.** Locuință ocupată temporar, ca reședință secundară, destinată odihnei și recreerii.

i)<sup>1</sup> *Condominiu*. Imobilul format din teren cu una sau mai multe construcții, din care unele proprietăți sunt comune, iar restul sunt proprietăți individuale, pentru care se întocmesc o carte funciară colectivă și câte o carte funciară individuală pentru fiecare unitate individuală aflată în proprietate exclusivă, care poate fi reprezentată de locuințe și spații cu altă destinație, după caz. Constituie condominiu:

- un corp de clădire sau un tronson cu una sau mai multe scări din cadrul clădirii de locuit multietajate, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună;

- un ansamblu rezidențial format din locuințe individuale, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care există proprietăți comune și proprietăți individuale.

j) *Unitate individuală*. Unitate funcțională, componentă a unui condominiu, formată din una sau mai multe camere de locuit situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită, de regulă, de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. În cazul în care accesul la locuința individuală sau la condominiu nu se face direct dintr-un drum public, acesta se va asigura printr-o cale de acces sau servitute de trecere, menționate obligatoriu în actele juridice și înscrise în cartea funciară.

**Art. 3. – (1)** Autorizarea executării construcțiilor de locuințe noi, indiferent de natura proprietății sau a amplasamentului, se face pe baza satisfacerii exigențelor minime, prevăzute în anexa nr. 1 la prezenta lege.

**(2)** Consiliile județene și locale, potrivit competențelor stabilite prin lege, pot autoriza executarea etapizată a construcțiilor de locuințe.

## CAPITOLUL II

### Dezvoltarea construcției de locuințe

**Art. 4. -** Persoanele fizice sau juridice române pot realiza, cu respectarea prevederilor legale, construcții de locuințe pentru folosință proprie sau în scopul valorificării acestora.

**Art. 5. – (1) Abrogat.**

**(2)** Locuințele care se realizează prin investiții din profit de către persoane juridice române, precum și în condițiile art. 7 și 20 din prezenta lege se pot amplasa pe terenurile aparținând persoanelor fizice

<sup>1</sup> Lit. i) și j) au fost introduse prin O.U.G. nr. 210/2008



beneficiare de locuințe, ale persoanelor juridice investitoare sau pe terenuri concesionate în acest scop de consiliile locale persoanelor juridice sau fizice, cu o reducere de până la 95% din taxa de concesiune.

**(3) Abrogat.**

**(4)** Lucrările privind clădirile și terenurile necesare pentru construirea de locuințe prin Agenția Națională pentru Locuințe, cu excepția caselor de vacanță, sunt de utilitate publică.

**(5)<sup>1</sup>** Construcțiile de locuințe se pot amplasa, după caz, pe terenuri aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice, pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al statului și/sau al unităților administrativ-teritoriale, identificate printr-un singur număr cadastral și număr de carte funciară, în condițiile legii.

**(6)** Beneficiarul/investitorul trebuie să dețină și să probeze un drept real asupra terenului destinat amplasării construcțiilor de locuințe, cu actele de proprietate și extrasul de carte funciară pentru informare.

**Art. 6. - Abrogat.**

**Art. 7. – (1)** Consiliile locale pot realiza din depozitele special constituite locuințe cu suprafețele construite prevăzute în anexa nr. 1 la prezenta lege, exercitând controlul asupra prețului de vânzare, în vederea înlesnirii accesului la proprietate pentru unele categorii de persoane, în următoarea ordine de prioritate:

**a)** tinerii căsătoriți care, la data contractării locuinței, au, fiecare, vârsta de până la 35 de ani;

**b)** persoanele care beneficiază de facilități la cumpărarea sau construirea unei locuințe, potrivit prevederilor Legii nr. 42/1990, republicată;

**c)** persoanele calificate din agricultură, învățământ, sănătate, administrație publică și culte, care își stabilesc domiciliul în mediul rural;

**d)** alte categorii de persoane stabilite de consiliile locale.

**(2)** Persoanele din categoriile menționate la lit. a)-d) pot beneficia de o subvenție de la bugetul de stat, în limitele prevederilor bugetare anuale, în raport cu venitul mediu net lunar pe membru de familie, de până la 30% din valoarea locuinței calculată la valoarea finală a acesteia, precum și de plata în rate lunare, pe termen de 20 de ani, a diferenței față de prețul final al locuinței, după ce s-au scăzut subvenția și avansul minim obligatoriu de 10% achitat de contractant, din valoarea locuințelor calculată la data contractării.

**(3)** Dobânda la suma avansată din depozitul special, care se restituie în rate, este de 5% anual.

<sup>1</sup> Alin. (5) și (6) ale art. 5 au fost introduse prin O.U.G. nr. 210/2008

**(4) Abrogat.**

**(5) Abrogat.**

**(6)** În cazul nerestituirii la termenele stabilite a ratelor scadente, se va plăti o dobândă de 10% anual asupra acestor rate.

**(7)** Autoritățile publice locale, prin administratori delegați de acestea, vor încheia cu persoanele fizice prevăzute în prezentul articol contracte de împrumut pentru sumele avansate din depozitul special, potrivit normelor legale în vigoare.

**Art. 8. – (1)** Persoanele fizice prevăzute la art. 7 se vor adresa consiliilor locale, care vor analiza și vor aproba, după caz, cererile respective, stabilind, totodată, și ordinea de prioritate.

**(2)** Quantumul subvenției se stabilește în raport cu venitul mediu net lunar pe membru de familie, potrivit normelor aprobate anual de Guvern.

**Art. 9. -** Depozitele special constituite pe seama consiliilor locale se alimentează din următoarele surse:

**a)** sumele aprobate anual în bugetele locale, destinate realizării locuințelor;

**b)** încasările realizate din vânzarea locuințelor și a spațiilor cu altă destinație din clădirile de locuit, cu excepția celor care se fac venituri la bugetele locale, potrivit prevederilor legale în vigoare, precum și sumele încasate potrivit prevederilor art. 7.

**c)** alocațiile din bugetul de stat, în limita prevederilor aprobate anual cu această destinație;

**d)** alte surse constituite potrivit legii.

**Art. 10. – (1)** De prevederile art. 7 din prezenta lege beneficiază, o singură dată, persoanele fizice care, împreună cu familia, nu au deținut și nu au în proprietate o locuință, cu excepția persoanelor prevăzute la art. 7 lit. c), sau dacă locuința în care gospodăresc împreună nu satisface exigențele minimale de suprafață, prevăzute în anexa nr. 1, corespunzător numărului de persoane din familie.

**(2)** Proprietarii locuințelor noi, persoane fizice, sunt scutiți de plata impozitului pe clădire timp de 10 ani de la data dobândirii locuinței.

**(3)** În cazul înstrăinării locuinței în condițiile prezentei legi, noul proprietar nu mai beneficiază de scutirea de impozit.

**Art. 10<sup>1.1</sup> – (1)** Locuințele și unitățile individuale pot fi înstrăinate și dobândite prin acte juridice între vii, încheiate în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute. Dreptul de proprietate comună, forțată și perpetuă asupra părților comune ale unui imobil se valorifică numai

<sup>1</sup> Art. 10<sup>1</sup> a fost introdus prin O.U.G. nr. 210/2008



împreună cu dreptul de proprietate exclusivă care poartă asupra acestuia sau a unei părți determinate din acesta.

**(2)** Dovada dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale asupra unei unități de locuit se face numai pe baza actelor de proprietate și a extrasului de carte funciară pentru informare

**Art. 11.** - Locuințele care se realizează în condițiile art. 7-9 din prezenta lege se vor amplasa, prin grija consiliilor locale, pe terenurile aflate în proprietatea unităților administrativ-teritoriale sau pe terenurile aparținând persoanelor fizice beneficiare, în condițiile prevederilor Codului civil, cu respectarea documentațiilor de urbanism legal aprobate și cu asigurarea utilităților și dotărilor edilitare necesare condițiilor de locuit.

**Art. 12. – (1)** Lucrările de viabilizare a terenurilor destinate construcțiilor de locuințe, care constau în: drumuri publice, rețele de alimentare cu apă și canalizare, rețele electrice și, după caz, rețele de gaze, telefonice și de termoficare se finanțează după cum urmează:

**a)** drumurile publice, rețelele de alimentare cu apă și canalizare și, după caz, rețelele de termoficare, din bugetele locale și din alte fonduri legal constituite cu această destinație;

**b)** rețelele electrice stradale, inclusiv posturile de transformare aferente și, după caz, de gaze și telefonice stradale, din bugetele de venituri și cheltuieli ale regiilor autonome de profil, din credite bancare contractate de acestea, precum și din alte fonduri constituite cu această destinație.

**(2) Abrogat.**

**Art. 13. – (1)** Deschiderea finanțării și începerea lucrărilor din fonduri publice se efectuează după contractarea cu viitorii beneficiari a cel puțin 70% din numărul locuințelor prevăzute a fi începute.

**(2)** Locuințele nerepartizate sau necontractate până la finalizare pot fi vândute în condițiile prevederilor legale.

**Art. 14.** - Folosirea sumelor existente în depozitele constituite la nivelul consiliilor locale este de competența și în răspunderea acestora.

**Art. 15. – (1)** Alocațiile de la bugetul de stat se fundamentează de către consiliile locale, cu ocazia elaborării bugetului de stat, distinct pentru terminarea locuințelor și pentru realizarea de noi locuințe, și se transmit consiliului județean și, respectiv, Consiliului General al Municipiului București, după caz.

**(2)** Propunerile de alocații din bugetul de stat ale consiliilor locale, centralizate pe fiecare județ și municipiul București, se transmit Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului de către consiliile județene și Consiliul General al Municipiului București.

**(3)** Pentru alocațiile de la bugetul de stat privind sprijinul statului pentru finanțarea construcțiilor de locuințe potrivit prevederilor prezentei legi, Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului îndeplinește atribuțiile ordonatorului principal de credite, prevăzute în Legea privind finanțele publice.

**(4)** În execuția bugetului de stat, alocațiile pentru construcții de locuințe se repartizează și se acordă consiliilor locale beneficiare de către Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, prin intermediul consiliilor județene și al Consiliului General al Municipiului București, potrivit normelor metodologice.

**Art. 16** - Lista cuprinzând numărul, structura pe numărul de camere și amplasamentul locuințelor, precum și lista persoanelor care vor beneficia de locuințe, în ordinea de prioritate stabilită conform art. 7 de către consiliile locale, se afișează la sediul acestora.

**Art. 17.** - Prin familie, în sensul prezentei legi, se înțelege soțul, soția, copiii și părinții soților, care locuiesc și gospodăresc împreună.

**Art. 18.** - Până la restituirea sumelor datorate de către beneficiarii locuințelor, se instituie ipoteca legală asupra locuinței.

**Art. 19.** - Înstrăinarea, prin acte între vii, a locuințelor pentru realizarea cărora s-au acordat subvenții se poate face numai după restituirea integrală a sumelor actualizate datorate și pe baza dovezii depunerii integrale a contravalorii sumelor actualizate, obținute ca subvenții de la bugetul de stat, potrivit prevederilor art. 7, în depozitul constituit pentru realizarea locuințelor, în condițiile prezentei legi.

**Art. 20 Abrogat.<sup>1</sup>**

### CAPITOLUL III

#### Închirierea locuințelor

**Art. 21.** - Închirierea locuințelor se face pe baza acordului dintre proprietar și chiriaș, consemnat prin contract scris, care se va înregistra la organele fiscale teritoriale și va cuprinde:

- a) adresa locuinței care face obiectul închirierii;
- b) suprafața locativă și dotările folosite în exclusivitate și în comun;
- c) suprafața curților și a grădinilor folosite în exclusivitate sau în comun;
- d) valoarea chiriei lunare, regulile de modificare a acesteia și modul de plată;

<sup>1</sup> Abrogat de O.U.G. 42 din 2005 publicata în Monitorul Oficial, Partea I nr. 463 din 01/06/2005.



- e) suma plătită în avans în contul chiriei;
- f) locul și condițiile în care se realizează primirea și restituirea cheilor;
- g) obligațiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului;
- h) inventarul obiectelor și al dotărilor aferente;
- i) data intrării în vigoare și durata;
- j) condițiile privind folosința exclusivă și în comun a părților aflate în coproprietate;
- k) persoanele care vor locui împreună cu titularul contractului;
- l) alte clauze convenite între părți.

**Art. 22.** - Sunt nule de drept orice clauze cuprinse în contractul de închiriere, care:

- a) obligă chiriașul să recunoască sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina proprietarului;
- b) prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de construcții și a instalațiilor, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune;
- c) impun chiriașilor să facă asigurări de daune;
- d) exonerează proprietarul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
- e) autorizează pe proprietar să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

**Art. 23.** - În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să părăsească locuința la expirarea termenului contractual.

**Art. 24.** - Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face în următoarele condiții:

- a) la cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen de minimum 60 de zile;
- b) la cererea proprietarului, atunci când:
  - chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
  - chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
  - chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
  - chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;
- c) la cererea asociației de proprietari, atunci când chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni, dacă au fost stabilite, prin contractul de închiriere, în sarcina chiriașului.

**Art. 25. – (1)** Evacuarea chiriaşului se face numai pe baza unei hotărâri judecătoreşti irevocabile.

**(2)** Chiriaşul este obligat la plata chiriei prevăzute în contractul de închiriere, până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

**Art. 26. – (1)** Chiriaşul poate subînchiria, modifica sau îmbunătăţi locuinţa deţinută, numai cu acordul prealabil scris şi în condiţiile stabilite de proprietar, dacă acestea nu sunt interzise prin contractul de închiriere principal.

**(2)** Beneficiarul contractului de subînchiriere nu se poate prevala de nici un drept împotriva proprietarului şi nici asupra oricărui titlu de ocupare.

**(3)** Contractul de subînchiriere, încheiat cu respectarea prevederilor legale, se înregistrează la organele fiscale teritoriale.

**Art. 27. – (1)** În cazul părăsirii definitive a domiciliului de către titularul contractului de închiriere sau al decesului acestuia, precum şi în cazul titularului de contract, nerezident, care, fără a fi detaşat, nu a mai folosit locuinţa mai mult de 2 ani, fără întrerupere, închirierea continuă după caz:

**a)** în beneficiul soţului sau al soţiei, dacă a locuit împreună cu titularul;

**b)** în beneficiul descendenţilor sau al ascendenţilor, dacă au locuit împreună cu acesta;

**c)** în beneficiul altor persoane care au avut acelaşi domiciliu cu titularul cel puţin un an şi care au fost înscrise în contractul de închiriere.

**(2)** În cazul mai multor cereri, beneficiul contractului de închiriere se dispune prin hotărâre judecătorească.

**(3)** În lipsa persoanelor care pot solicita locuinţa, potrivit alin. 1, contractul de închiriere încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului ori de la împlinirea termenului de 2 ani de nefolosire neîntreruptă a locuinţei.

**Art. 28. -** Proprietarul are următoarele obligaţii:

**a)** să predea chiriaşului locuinţa în stare normală de folosinţă;

**b)** să ia măsuri pentru repararea şi menţinerea în stare de siguranţă în exploatare şi de funcţionalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinţei;

**c)** să întreţină în bune condiţii elementele structurii de rezistenţă a clădirii, elementele de construcţie exterioare ale clădirii (acoperiş, faţadă, împrejmuiri, pavimente), curţile şi grădinile, precum şi spaţiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri, scări exterioare);

**d)** să întreţină în bune condiţii instalaţiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalaţii de alimentare cu apă, de canalizare, instalaţii de încălzire centrală şi de preparare a apei calde, instalaţii



electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonice etc.).

**Art. 29. – (1)** Chiriașul are următoarele obligații:

a) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;

b) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și de instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, de instalații, obiectele și dotările aferente;

c) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;

d) să predea proprietarului locuința în stare normală de folosință, la eliberarea acesteia.

(2) Obligațiile chiriașului cu privire la întreținerea și repararea spațiului închiriat se păstrează și în cazul subînchirierii locuinței.

**Art. 30. – (1)** În cazul neîndeplinirii de către proprietar a obligațiilor care îi revin cu privire la întreținerea și repararea locuinței închiriate, lucrările pot fi executate de către chiriași în contul proprietarului, reținând contravaloarea acestora din chirie.

(2) Chiriașul va putea executa aceste lucrări, dacă degradarea produsă este de natură să afecteze folosința normală a clădirii sau a locuinței și numai atunci când proprietarul, la sesizarea scrisă a chiriașului, nu a luat măsuri de executare a lucrării, în termen de 30 de zile de la data sesizării.

**Art. 31. -** Chiria practică pentru locuințe va acoperi cheltuielile de administrare, întreținere și reparații, impozitele pe clădiri și pe teren, precum și recuperarea investiției, în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale, precum și un profit supus negocierii între părți.

**Art. 32. -** Nivelul maxim al chiriei pentru locuințele aflate în proprietatea statului se stabilește prin lege specială. Chiria maximă pentru aceste locuințe se diferențiază pe categorii de localități și pe zone de către consiliile locale, după criteriile avute în vedere la stabilirea impozitelor și a taxelor locale pentru terenuri.

**Art. 33. -** Titularii de contracte de închiriere pot face între ei schimb de locuințe, cu avizul autorității care a aprobat închirierea sau, după caz, al proprietarului locuinței.

## CAPITOLUL IV

### Administrarea clădirilor de locuit

**Art. 34. – (1)** Clădirile de locuit pot fi date de proprietar în administrarea unor persoane fizice sau juridice, asociații, servicii publice sau agenți economici specializați, după caz.

**(2)** Obligațiile celor care administrează sunt, în principal, următoarele:

- a) gestionarea bunurilor și a fondurilor bănești;
- b) efectuarea formalităților necesare în angajarea contractelor cu furnizorii serviciilor pentru exploatarea și întreținerea clădirii, derularea și urmărirea realizării acestor contracte;
- c) asigurarea cunoașterii și respectării regulilor de locuit în comun;
- d) reprezentarea intereselor proprietarului în raport cu autoritățile publice;
- e) îndeplinirea oricăror alte obligații prevăzute de lege.

**Art. 35. – (1)** În clădirile de locuit cu mai multe locuințe, proprietarul răspunde de asigurarea condițiilor de funcționare normală a locuinței aflate în proprietate exclusivă și a spațiilor aflate în proprietate indiviză.

**(2)** În acest scop proprietarii se pot constitui în asociații cu personalitate juridică.

**(3)<sup>1</sup> Abrogat**

**Art. 35<sup>1</sup>. <sup>2</sup>**- Proprietarii din condominii se pot asocia în condițiile legii.

**Art. 36. <sup>3</sup>- Abrogat.**

**Art. 37. – (1)** Chiriașii clădirilor cu mai multe locuințe se pot asocia, potrivit legii, în scopul reprezentării intereselor lor în raporturile cu proprietarii, precum și cu alte persoane juridice sau persoane fizice.

**(2)** În același scop, în cazul neconstituirii asociației, chiriașii pot mandata un reprezentant.

## CAPITOLUL V

### Locuința socială

**Art. 38. – (1)** Construcțiile de locuințe sociale se pot realiza, în orice localitate, pe amplasamentele prevăzute în documentațiile de urbanism și în condițiile prezentei legi.

<sup>1</sup> Alin. (3) al art. 35 a fost abrogat prin Legea nr. 230 din 06.07.2007 Publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 490 din 23/07/2007

<sup>2</sup> Art. 35<sup>1</sup> a fost reintrodus prin O.U.G. nr. 210/2008

<sup>3</sup> Art. 36 a fost abrogat prin Legea nr. 230 din 06.07.2007 Publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 490 din 23/07/2007



(2) Constituirea fondului de locuințe sociale se face prin realizarea de construcții noi și prin reabilitarea unor construcții existente.

(3) Consiliile locale controlează și răspund de fondul de locuințe sociale situate pe teritoriul unităților administrativ-teritoriale respective.

**Art. 39.** - Locuințele sociale aparțin domeniului public al unităților administrativ-teritoriale.

**Art. 40.** - Locuințele sociale se vor amplasa numai pe terenurile aparținând unităților administrativ-teritoriale, potrivit prevederilor art. 11.

**Art. 41.** - (1) Locuința socială se realizează cu respectarea suprafeței utile și a dotărilor stabilite în limita suprafeței construite, potrivit anexei nr. 1 la prezenta lege.

(2) Pentru locuințele care se realizează prin reabilitarea construcțiilor existente se consideră obligatorii numai prevederile legate de dotarea minimă.

**Art. 42.** - (1)<sup>1</sup> Au acces la locuință socială, în vederea închirierii, familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul Național de Statistică în ultimul Buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea, precum și anterior lunii în care se repartizează locuința..

(2)<sup>2</sup> Abrogat.

(3) Venitul net lunar pe familie se stabilește pe baza declarației de venit și a actelor doveditoare, potrivit prevederilor legale.

(4) Declarațiile de venit, făcute cu nesinceritate, atrag răspunderea materială sau penală, după caz.

**Art. 43.**<sup>3</sup> - Locuințele sociale se repartizează de către autoritățile administrației publice locale care le au în administrare pe baza criteriilor stabilite anual de acestea, în condițiile prevederilor prezentului capitol, și de ele pot beneficia, în ordinea de prioritate stabilită potrivit legii, următoarele categorii de persoane: persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari, tinerii care au vârsta de până la 35 de ani, tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani, invalizii de gradul I și II, persoanele cu handicap, pensionarii, veteranii și văduvele de război, beneficiarii prevederilor Legii recunoștinței față de eroii-martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției române din decembrie 1989, precum și față de persoanele care și-au jertfit viața sau au avut de

<sup>1</sup> Alin. (1) al art. 42 a fost modificat prin O.U.G. nr. 57/2008

<sup>2</sup> Alin. (2) al art. 42 a fost abrogat prin O.U.G. nr. 57/2008

<sup>3</sup> Art. 43 a fost modificat prin O.U.G. nr. 57/2008

suferit în urma revoltei muncitorești anticomuniste de la Brașov din noiembrie 1987 nr. 341/2004, cu modificările și completările ulterioare, și ai prevederilor Decretului-lege nr. 118/1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum și celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, republicat, cu modificările și completările ulterioare, alte persoane sau familii îndreptățite.

**Art. 44. – (1)** Contractul de închiriere se încheie de către primar sau de către o persoană împuternicită de acesta cu beneficiarii stabiliți de consiliul local, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale.

**(2)** Nivelul chiriei nu va depăși 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie. Diferența până la valoarea nominală a chiriei, calculată potrivit art. 31, va fi subvenționată de la bugetul local al unității administrativ-teritoriale unde este situată locuința socială.

**Art. 45. – (1)** Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice primarului, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul net lunar al familiei acestuia, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

**(2)** În cazurile în care venitul net lunar pe familie s-a modificat, autoritatea administrației publice locale va opera modificarea chiriei și a subvenției acordate, convenite proprietarului.

**Art. 46. -** Contractul de închiriere se poate rezilia:

- a) în condițiile prevăzute la art. 24 din prezenta lege;
- b) în cazul în care venitul mediu net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul minim prevăzut la art. 42 din prezenta lege, iar titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare.

**Art. 47. -** Locuințele sociale realizate potrivit prezentei legi nu pot fi vândute.

**Art. 48. -** Nu pot beneficia de locuințe sociale, potrivit prezentei legi, persoanele sau familiile care:

- a) dețin în proprietate o locuință;
- b) au înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990;
- c) au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
- d) dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat.

**Art. 49. -** Beneficiarii locuințelor sociale nu au dreptul să subînchirieze, să transmită dreptul de locuire sau să schimbe destinația spațiului închiriat, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și clădirii, după caz.



**Art. 50. – (1)** Finanțarea locuințelor sociale se asigură din bugetele locale, în limitele prevederilor bugetare aprobate anual, ale consiliilor locale, în care scop se instituie o subdiviziune de cheltuieli distinctă în aceste bugete.

**(2)** Statul sprijină construcția de locuințe sociale prin transferuri de la bugetul de stat, stabilite anual cu această destinație în bugetul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, prin legea bugetului de stat.

**(3)** Persoanele fizice și agenții economici pot sprijini prin donații sau contribuții construcția de locuințe sociale.

signat  
într-o s

## CAPITOLUL VI

### Locuința de serviciu și locuința de intervenție

stipulat

**Art. 51. – (1)** Fondul de locuințe de serviciu se compune din:

- a) locuințe existente, care, potrivit prevederilor legale, rămân cu destinația de locuințe de serviciu la data intrării în vigoare a prezentei legi;
- b) locuințe noi.

**(2)** Condițiile și durata de închiriere vor fi stipulate în contractul de închiriere încheiat între părțile contractante, accesoriu la contractul de muncă.

**Art. 52. -** Locuințele noi se finanțează, în condițiile legii, din:

- a) bugetul de stat și bugetele locale, în limitele prevederilor bugetare aprobate anual cu această destinație;
- b) bugetele agenților economici, pentru salariații acestora.

**Art. 53. – (1)** Locuințele de serviciu finanțate de la bugetul de stat sau de la bugetele locale se realizează cu respectarea suprafeței utile și a dotărilor, în limita suprafeței construite pe apartament, potrivit anexei nr. 1.

**(2)** Locuințele de serviciu se vor amplasa după cum urmează:

- a) pe terenurile aflate în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale, pentru locuințele finanțate de la bugetul de stat sau de la bugetele locale, cu asigurarea viabilizării terenurilor, potrivit prevederilor art. 12;
- b) pe terenurile aparținând agenților economici, pentru locuințele și lucrările de viabilizare a terenurilor, finanțate din bugetele acestora.

**(3)** În situații deosebite, determinate de natura amplasamentului și de caracterul zonei, cu aprobarea ordonatorilor de credite, locuințele prevăzute la alin. 1 se pot construi cu suprafețe majorate cu până la 20% față de cele prevăzute în anexa nr. 1, iar peste această limită, cu aprobarea Guvernului.

**(4)** Locuințele de serviciu realizate în condițiile prezentei legi, finanțate din bugetul de stat și din bugetele locale, pot fi vândute în condițiile legii, cu aprobarea Guvernului, în situația în care activitatea care a generat realizarea locuințelor respective s-a restrâns sau a încetat.

**Art. 54. – (1)** Locuința de intervenție urmează regimul locuinței de serviciu.

**(2)** Locuințele de intervenție se realizează o dată cu obiectivul de investiție și se amplasează în incinta acestuia sau în imediata apropiere.

**(3)** Locuințele de intervenție nu pot fi vândute chiriașilor.

## **CAPITOLUL VII**

### **Locuința de necesitate**

**Art. 55. – (1)** Locuința de necesitate se finanțează și se realizează în condițiile stabilite pentru locuința socială.

**(2)** Locuința de necesitate se închiriază temporar persoanelor și familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile potrivit prevederilor art. 2 lit. f).

**(3)** Contractul de închiriere se încheie de către primarul localității sau de către o persoană împuternicită de acesta, pe baza hotărârii consiliului local, până la înlăturarea efectelor care au făcut inutilizabile locuințele.

**Art. 56. – (1)** Consiliile locale pot declara, în cazuri de extremă urgență, drept locuințe de necesitate, locuințele libere aflate în fondul de locuințe sociale.

**(2)** Locuințele de necesitate libere se pot constitui temporar ca fond de locuințe sociale.

## **CAPITOLUL VIII**

### **Locuința de protocol**

**Art. 57. – (1)** Locuințele de protocol sunt proprietate publică a statului.

**(2)** Administrarea fondului locativ de protocol se face de către Regia Autonomă "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", care asigură evidența, întreținerea, repararea și conservarea acestuia, precum și încasarea chiriei.

**(3)** Atribuirea, ocuparea și folosirea locuințelor de protocol se fac în condițiile prezentei legi.

**Art. 58. – (1)** Președintele României, președintele Senatului, președintele Camerei Deputaților și primul-ministru beneficiază, în condițiile prezentei legi, de câte o locuință de protocol, ca reședință oficială.

**(2)** Reședințele oficiale ale persoanelor prevăzute la alin. (1) se atribuie de către Guvern și sunt puse la dispoziția lor, împreună cu dotările aferente, pe perioada exercitării funcției, de către Regia Autonomă "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat".

**(3)** Lista cuprinzând imobilele cu destinație de reședință oficială, precum și celelalte locuințe de protocol și condițiile pe care acestea



trebuie să le îndeplinească, inclusiv cele de dotare și confort, se stabilesc prin hotărâre a Guvernului.

**Art. 59. – (1)** Pot beneficia de locuință de protocol, la cerere, cu plata chiriei prevăzute de lege, persoanele care îndeplinesc următoarele funcții publice: vicepreședinți ai Senatului și ai Camerei Deputaților, miniștri de stat, miniștrii și asimilații acestora, precum și președintele Curții Supreme de Justiție, președintele Curții Constituționale, președintele Curții de Conturi, președintele Consiliului Legislativ și avocatul poporului, pe durata exercitării funcției sau a mandatului.

**(2)** Pentru persoanele prevăzute la alin. 1, atribuirea locuinței de protocol se face prin decizie a primului-ministru și se pune la dispoziția lor de către Regia Autonomă "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat".

**(3)** Atribuirea locuințelor de protocol se poate face numai dacă persoanele prevăzute la alin. 1 nu dețin, în localitatea în care își desfășoară activitatea, o altă locuință care să corespundă condițiilor stabilite potrivit art. 58 alin. 3.

**(4)** Locuințele de protocol se amplasează numai în clădiri cu număr redus de apartamente destinate acestei folosințe.

**(5)** Suprafețele locuințelor de protocol vor fi cu cel puțin 30% mai mari decât cele prevăzute în anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta lege.

**Art. 60. – (1)** Pentru reședințele oficiale, Regia Autonomă "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat" va încheia contracte de închiriere cu serviciile de specialitate ale instituțiilor în care își desfășoară activitatea persoanele beneficiare.

**(2)** Pentru locuințele de protocol, contractele de închiriere se încheie de către Regia Autonomă "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat" cu beneficiarii direcți, care, pe această bază, vor putea ocupa locuința respectivă împreună cu membrii familiei.

**(3)** Contractul de închiriere a locuințelor de protocol și a celor cu destinație de reședință oficială încetează de drept în termen de 60 de zile de la data eliberării din funcție a beneficiarului.

**(4)** Atribuirea, în condițiile prezentei legi, a unei reședințe oficiale, respectiv a unei locuințe de protocol, nu afectează drepturile locative deținute de persoanele prevăzute la art. 58 și 59.

## CAPITOLUL IX

### Dispoziții tranzitorii și finale

**Art. 61. -** Orice litigiu în legătură cu aplicarea prevederilor prezentei legi se soluționează de către instanțele judecătorești.

**Art. 62. – (1)** Prevederile Ordonanței Guvernului nr. 19/1994 privind stimularea investițiilor pentru realizarea unor lucrări publice și construcții de locuințe, aprobată și modificată prin Legea nr. 82/1995, se aplică în continuare până la terminarea locuințelor începute.

**(2) Abrogat.**

**(3) Abrogat.**

**(4) Abrogat.**

**Art. 63. – (1)** În termen de 60 de zile de la data introducerii sistemului de determinare și impozitare a venitului global pentru persoane fizice, Guvernul va reglementa facilitățile prevăzute la cap. II din prezenta lege, de care să poată beneficia și persoanele fizice care investesc în construcția de locuințe și pentru punerea în siguranță a locuințelor avariate de seisme.

**(2)** Persoanele juridice române care investesc din profit pentru lucrările prevăzute la art. 5, 6 și 12, separat sau cumulativ, beneficiază de scutirea de impozit pe profitul investit, conform prevederilor art. 5 din prezenta lege.

**Art. 64.<sup>1</sup> - Abrogată**

**Art. 65. -** Construirea caselor de vacanță se autorizează, la cererea persoanelor fizice și a agenților economici, numai pe terenurile aflate în proprietatea acestora sau concesionate în condițiile legii, în zonele stabilite prin documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.

**Art. 65<sup>1,2</sup> -** Terenurile cu sau fără construcții care fac obiectul prezentei legi se identifică prin număr cadastral și număr de carte funciară, după caz.

**Art. 66. -** Plata chiriei pentru reședințele oficiale se face din bugetele Președinției României, Senatului, Camerei Deputaților și Secretariatului General al Guvernului, în limitele prevederilor bugetare aprobate anual.

**Art. 67. – (1)** Guvernul răspunde de aplicarea unitară, pe întreg teritoriul țării, a politicii de dezvoltare a construcției de locuințe.

**(2)** Programul de dezvoltare a construcției de locuințe se elaborează de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, pe baza fundamentării organelor administrației publice centrale interesate, a consiliilor județene și locale, în acord cu documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

**Art. 68. – (1)** Pentru aducerea la îndeplinire a dispozițiilor prezentei legi, Guvernul va adopta norme metodologice de aplicare.

<sup>1</sup> Art. 64 și 69 au fost abrogate prin Legea nr. 230 din 06.07.2007 Publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 490 din 23/07/2007

<sup>2</sup> Art. Art. 65<sup>1</sup>. a fost introdus prin O.U.G. nr. 210/2008



(2) Normele metodologice au fost aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 446 din 12 august 1997, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 203 din 21 august 1997.

**Art. 69. - Abrogat**

**Art. 70. - Abrogat.**

**Art. 71. -** Persoanele care beneficiază de drepturi mai favorabile decât cele prevăzute în prezenta lege, consacrate prin legi speciale, care se referă, printre altele, la materia raporturilor juridice locative și a celor conexe acestora, se bucură în continuare de aplicarea drepturilor mai favorabile.

**Art. 72. -** Dispozițiile prezentei legi privind închirierea locuințelor se completează cu dispozițiile Codului civil privind contractul de locațiune.

**Art. 73. -** La data intrării în vigoare a prezentei legi se abrogă:

- Legea nr. 5/1973 privind administrarea fondului locativ și reglementarea raporturilor dintre proprietari și chiriași, cu excepția cap. 4 și a art. 63 cu referire la cap. 4 din aceeași lege, exclusiv dispozițiile referitoare la suprafețele locative proprietate personală;
- H.C.M. nr. 860/1973 pentru stabilirea măsurilor de executare a Legii nr. 5/1973, în ceea ce privește închirierea de locuințe;
- Decretul Consiliului de Stat nr. 256/1984 privind îmbunătățirea regimului de construire a locuințelor și modificarea unor reglementări referitoare la stabilirea prețurilor limită ale locuințelor care se construiesc din fondurile statului, a prețurilor de contractare ale locuințelor proprietate personală și a prețurilor de vânzare ale locuințelor din fondul locativ de stat, cu excepția art. III și a anexelor nr. 3 și 4;
- Decretul Consiliului de Stat nr. 68/1975 privind îmbunătățirea regimului de construire a locuințelor din fondurile statului sau din fondurile populației cu sprijinul statului în credite și execuție;
- art. 12 alin. 1 lit. a) și alin. 2, art. 21-25 și art. 35 alin. 2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- orice alte dispoziții contrare prevederilor prezentei legi.

## **ANEXA Nr. 1**

### **EXIGENȚE MINIMALE** pentru locuințe

#### **A. Cerințe minimale:**

- acces liber individual la spațiul locuibil, fără tulburarea posesiei și a folosinței exclusive a spațiului deținut de către o altă persoană sau familie;

- spațiu pentru odihnă;
- spațiu pentru prepararea hranei;
- grup sanitar;
- acces la energia electrică și apa potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere.

- Suprafața construită desfășurată este suma suprafețelor secțiunilor orizontale ale tuturor nivelurilor locuinței, delimitate de conturul exterior al pereților exteriori, inclusiv al pereților balcoanelor și al logiilor.<sup>1</sup>

## B. Suprafețe minimale

Persoane/ familie	Camere/ locuință	Camără de zi	Dormi- toare	Loc de luat masa	Încăperi Bucătărie	Spații de sanitare	Suprafața depozitare	Suprafața utilă	Suprafața construită
nr.	nr.	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
1	1	18,00	12,00	3,00	5,00	4,50	2,00	37,00	58,00
2	2	18,00	12,00	3,00	5,00	4,50	2,00	52,00	81,00
3	3	18,00	22,00	3,00	5,50	6,50	2,50	66,00	102,00
4	3	19,00	24,00	3,50	5,50	6,50	3,50	74,00	115,00
5	4	20,00	34,00	3,50	6,00	7,50	4,00	87,00	135,00
6	4	21,00	36,00	4,50	6,00	7,50	4,50	93,00	144,00
7	5	22,00	46,00	5,00	6,50	9,00	5,00	107,00	166,00
8	5	22,00	48,00	6,00	6,50	9,00	5,50	110,00	171,00

### NOTĂ:

- Suprafața camerei de zi de la locuința cu o cameră include spațiul pentru dormit.

- Locul de luat masa poate fi înglobat în bucătărie sau în camera de zi.

- Înălțimea liberă minimă a camerelor de locuit va fi de 2,55 m, cu excepția mansardelor, supantelor și nișelor, la care se va asigura un volum minim de 15 m<sup>3</sup> de persoană.

- Suprafața locuibilă este suprafața desfășurată a încăperilor de locuit. Ea cuprinde suprafața dormitoarelor și a camerei de zi.

- Suprafața utilă este suprafața desfășurată, mai puțin suprafața aferentă pereților.

- Suprafața utilă a locuinței este suma tuturor suprafețelor utile ale încăperilor. Ea cuprinde: cameră de zi, dormitoare, băi, WC, duș, bucătărie, spații de depozitare și de circulație din interiorul locuinței. Nu se cuprind: suprafața logiilor și a balcoanelor, pragurile golurilor de uși, ale trecerilor cu deschideri până la 1,00 m, nișele de radiatoare, precum

<sup>1</sup> Noua liniuță de la litera A a fost introdusă prin O.U.G. nr. 210/2008



- ### C. Încăperi sanitare

[illegible]

Baie	Duș	WC					
Cadă de baie			1	-	-		

- În baie se va prevedea spațiul pentru mașina de spălat rufe.
- Încăperile sanitare vor fi ventilate direct sau prin coș de ventilație.

### E. Dotarea minimă a bucătăriei

Nr. de camere/locuință	1-2	3	4	5				
Spălător cu cuvă și picurător	1	1	1	1				

- În bucătărie se vor prevedea: coș de ventilație, spațiu pentru frigider și pentru masa de lucru.

#### F. Dotarea minimă cu instalații electrice

Dormitor	Cameră de zi	Bucătărie	Baie	Duș	WC						
Loc de lampă	1	1	-	-	-	-					
Aplică	-	-	1	1	1	1					
Comutator	1	1	-	-	-	-					



Înterupător	-	-	1	1	1	1				
Priză	2	3	1	-	-	-				
Priză cu contact de protecție	-	-	1	1	-	-				

**NOTĂ:**

- Se vor prevedea întrerupătoare și aplice pentru fiecare spațiu de depozitare și spațiu de circulație.
- Priza cu contact de protecție, instalată pentru baie, se montează în exteriorul încăperii.
- Fiecare locuință va fi prevăzută cu instalație de sonerie.
- În clădiri cu mai multe locuințe se vor prevedea instalații și prize pentru antena colectivă și telefon.
- Pentru locuințele situate în mediul rural, dotările minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea locuinței la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuare controlată a apelor uzate.

**G. Spații și instalații de folosință comună pentru clădiri cu mai multe locuințe**

- Instalații de prevenire și stingere a incendiilor, precum și ascensor conform normelor în vigoare.
- Spații pentru biciclete, cărucioare și pentru uscarea rufelor.
- Spații destinate colectării, depozitării și evacuării deșeurilor menajere.
- Spații pentru depozitarea combustibililor solizi sau lichizi, în situațiile în care nu se pot asigura încălzirea centrală și/sau gaze la bucătărie.
- Rampă de acces pentru persoanele imobilizate în scaun cu roțile.

CONSILIUL LOCAL .....

(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI)

**LISTA**  
**cuprinzând locuințele sociale propuse a fi finanțate în anul .....**

<sup>1)</sup> Anexa nr. 1 este reprodusă în facsimil.

Denumirea localității, bloc	Număr de apartamente	Număr de cereri	Regimul de înălțime	Stadiul fizic	Termen PIF	Tipul construcției*)	Numărul de locuințe sociale	Număr de locuințe destinate persoanelor evacuate din locuințe retrocedate	Sume necesare în vederea finalizării (mii lei)	Sume solicitate de la bugetul de stat pentru anul ..... (mii lei)	Resurse proprii pentru anul .....**) (mii lei)
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Localitate											
Bloc											
Bloc											
.....											
Total localitate											
.....											
TOTAL GENERAL											

PREȘEDINTE  
 (PRIMAR GENERAL),

.....

L. S.



\*) Se completează: reabilitare sau construcție nouă.

\*\*) Se completează totalul sumelor cuprinse în listele de investiții de la bugetul local, fără transferuri de la bugetul de stat.

NOTĂ: Anexa nr. 1 se completează în baza datelor transmise de către consiliile locale.

**ANEXA Nr. 2<sup>1)</sup>**

CONSILIUL LOCAL .....  
(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI)

### **SITUAȚIE SINTEZĂ**

privind soluționarea cererilor de locuință formulate  
de persoane și/sau familii evacuate sau care urmează a fi evacuate din  
locuințele retrocedate în natura foștilor proprietari.  
la data de .....

<sup>1)</sup> Anexa nr. 2 este reprodusă în facsimil.

Nr. crt.	Categoria de persoane	Număr de cereri	Cereri care se soluționează din fondul de locuințe				Cereri nesoluționate	OBSERVAȚII*
			Locuințe cu chirie vacante, din fondul construit	Locuințe construite prin program ANL	Locuințe sociale			
					vacante, din fondul construit	care se construiesc prin: obiective de investiții în continuare		

0		1	2	3	4	5	6	7	8
Consiliul local al .....									
1.	Persoane îndreptăţite şi care au prioritate, conform art. 1 alin. (4) din O.U.G. nr. 74/2007 din care: persoane cu mijloace financiare situate sub nivelul venitului minim pe economie, invalizi, pensionari şi persoane cu handicap								
2.	Persoane îndreptăţite. altele decât cele de la nr. crt. 1								
TOTAL Consiliu local									
.....									
TOTAL GENERAL									

PREŞEDINTE  
(PRIMAR GENERAL),

.....

L. S

\*) Se precizează, pe scurt, cauzele principale care conduc la nesoluţionarea unor cereri, dacă este cazul.



CONSILIUL LOCAL .....  
(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI)

### SITUAȚIA

privind producția realizată în anul .....,  
până la finele lunii ....., pentru darea în folosință  
a locuințelor .....\*)

- mii lei -

I. Producția realizată de la începutul anului .....	.....
II. Producția decontată cumulat de la începutul anului,	.....
din care:	
- de la bugetul de stat	.....
- din surse proprii	.....
III. Producția realizată și nedecontată la finele lunii,	.....
din care:	
- suma solicitată la plată de la bugetul de stat	.....
- suma care se va plăti din surse proprii	.....

Răspundem pentru realitatea datelor.

Președinte,  
(Primar general)

.....

Director buget-finanțe,  
.....

\*) Se va preciza pentru care categorie de locuințe se transmite situația: pentru locuințe sociale la care au acces toate persoanele îndreptățite sau pentru locuințe sociale destinate persoanelor îndreptățite prevăzute la art. 44 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL LOCAL .....  
(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI)

### SITUAȚIA

privind sumele preliminate pentru luna ....., necesare  
în vederea realizării locuințelor .....\*)

- mii lei -

Producția preliminară pentru luna .....,	.....
din care, pe surse de finanțare:	
- surse de la bugetul de stat .....	.....
- surse proprii .....	.....

Răspundem pentru realitatea datelor.

Președinte,  
(Primar general)

.....

Director buget-finanțe,  
.....

\*) Se va preciza pentru care categorie de locuințe se transmite situația: pentru locuințe sociale la care au acces toate persoanele îndreptățite sau pentru locuințe sociale destinate persoanelor îndreptățite prevăzute la art. 44 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare.



## MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI LOCUINTELOR

## NOTĂ DE FUNDAMENTARE

privind sumele necesare de la bugetul de stat pentru finanțarea  
construcțiilor de locuințe .....\*),  
pe luna .....

- mii lei -

- |   |       |
|---|-------|
| 1. Program pentru anul .....  | ..... |
| 2. Valoarea lucrărilor executate de la începutul anului până la .....   | ..... |
| 3. Valoarea lucrărilor decontate cumulativ de la începutul anului,<br>din care:   | ..... |
| - de la bugetul de stat   | ..... |
| - din surse proprii   | ..... |
| 4. Valoarea lucrărilor realizate și nedecontate până la finele lunii .....,<br>din care:  | ..... |
| - suma solicitată de la bugetul de stat de consiliile locale<br>și Consiliul General al Municipiului București pentru decontarea<br>producției executate și nedecontate | ..... |
| - suma ce se va plăti din surse proprii ale bugetelor locale  | ..... |
| 5. Suma aprobată la plată de la bugetul de stat pentru decontarea<br>producției executate și nedecontate până la finele lunii .....                                     | ..... |
| 6. Alocații solicitate de la bugetul de stat pentru decontarea producției<br>preliminate a lunii în curs  | ..... |

Ordonator principal de credite,  
.....

\*) Se va preciza pentru care categorie de locuințe se transmite situația: pentru locuințe sociale la care au acces toate persoanele îndreptățite sau pentru locuințe sociale destinate persoanelor îndreptățite prevăzute la art. 44 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

# Norma metodologică din 07/12/2000

pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței  
nr. 114/1996

*Actul include modificările din următoarele acte:*

*H.G. nr. 366/2001, H.G. nr. 950/2002, H.G. nr. 1278/2002,  
H.G. nr. 400/2003, H.G. nr. 1097/2008 publicată în MOF  
nr. 665 din 24/09/2008.*

## CAPITOLUL I Prevederi generale

**Art. 1. - (1)** Primarii, primarul general al municipiului București sau, după caz, delegațiile permanente ale consiliilor județene au obligația să verifice și să consemneze, la eliberarea autorizațiilor de construire pentru locuințe noi, îndeplinirea exigențelor minimale privind suprafețele și nivelul de dotare a încăperilor ce compun locuințele, cuprinse în anexa nr. 1 la Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, denumită în continuare lege.

**(2)** Exigențele minimale prevăzute în anexa nr. 1 la lege, cu excepția celor privind dotarea minimă, sunt orientative la eliberarea autorizațiilor pentru lucrări de reabilitare a clădirilor de locuit existente, în vederea realizării de locuințe sociale.

**(3)** Reabilitarea, în sensul legii, reprezintă ansamblul operațiunilor de modificare constructivă și/sau funcțională prin care se realizează refacerea și/sau ameliorarea construcțiilor, astfel încât acestea să satisfacă cerințele de siguranță, de confort și de economicitate, pentru a asigura cel puțin nivelul exigențelor minimale stabilite de lege.

**(4)** La eliberarea autorizațiilor de construire pentru locuințele începute înainte de intrarea în vigoare a legii și sistate din diferite motive, a căror executare se reia după această dată, se va ține seama de condițiile stabilite prin proiectele care au fost inițial elaborate și aprobate.

**Art. 2. - (1)** Terenurile care se concesionează pentru construirea de locuințe vor fi situate în zonele cu această destinație, stabilite prin planurile urbanistice.

**(2)** Concesionarea unor terenuri aparținând unităților administrativ-teritoriale în vederea construirii de locuințe urmează regimul stabilit de prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată.



**Art. 3. - (1)** În vederea soluționării cererilor privind concesionarea terenurilor pentru construirea de locuințe, consiliile locale vor stabili măsurile necesare pentru luarea în evidență și pentru analiza solicitărilor primite. În acest scop consiliile locale vor stabili și vor da publicității locul de primire a solicitărilor și actele justificative necesare.

**(2)** Solicitățile vor fi înregistrate în ordinea primirii și vor fi analizate de comisii constituite în acest scop prin dispoziții ale primarilor comunelor, orașelor, municipiilor și ai sectoarelor municipiului București.

**(3)** Comisiile constituite vor prezenta consiliilor locale periodic, la cel mult 30 de zile de la data primirii cererilor, propuneri privind modul de soluționare a acestora, cu motivarea admiterii sau respingerii solicitărilor analizate.

**(4)** Hotărârile consiliilor locale vor fi afișate în locuri accesibile publicului.

**(5)** Contestațiile împotriva hotărârilor consiliilor locale cu privire la stabilirea priorităților se vor adresa instanței de contencios administrativ competente, potrivit legii.

**Art. 4. - (1)** Consiliile locale răspund de pregătirea și de asigurarea terenurilor, conform documentației urbanistice, cu utilități și dotări edilitare necesare pentru dezvoltarea construcțiilor de locuințe în corelare cu programul aprobat.

**(2)** Lucrările de viabilizare a terenurilor destinate construcțiilor de locuințe se finanțează conform prevederilor art. 12 alin. 1 din lege.

**(3)** Primarii vor aduce la cunoștință publicului amplasamentele care vor fi oferite persoanelor fizice sau juridice care doresc să investească pentru construirea de locuințe în scopul vânzării sau închirierii, precizând condițiile de concesionare, precum și nivelul taxelor și al redevențelor, după caz.

## **CAPITOLUL II**

### **Dezvoltarea construcției de locuințe**

#### **Locuințe proprietate personală realizate cu sprijin financiar de la bugetul de stat**

**Art. 5. - (1)** În aplicarea prevederilor art. 62 din lege, lista cuprinzând blocurile de locuințe aflate în diferite stadii de execuție este cea stabilită de consiliile județene și de Consiliul General al Municipiului București, în baza propunerilor consiliilor locale, până la data de 21 octombrie 1996,

(2) Lista cuprinzând blocurile de locuințe pe fiecare comună, oraș, municipiu și pe sectoarele municipiului București, cu prezentarea stadiilor fizice și a valorii lucrărilor, potrivit modelului prezentat în anexa nr. 1, precum și lista cuprinzând blocurile de locuințe a căror execuție se realizează în continuare potrivit Ordonanței Guvernului nr. 19/1994, aprobată și modificată prin Legea nr. 82/1995, se transmit Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor, în vederea întocmirii programelor anuale de construcție și, respectiv, de finalizare a locuințelor. În lista întocmită conform modelului prezentat în anexa nr. 1 se înscriu toate blocurile de locuințe care se realizează cu finanțare conform art. 7-9 din lege, indiferent de sursele de finanțare utilizate.

(3) Normele metodologice nr. 30.501/1970/MC/1994 pentru punerea în aplicare a prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 19/1994, modificate și completate prin Hotărârea Guvernului nr. 160/1999, se aplică în continuare pentru finalizarea lucrărilor la locuințele care se realizează în baza Ordonanței Guvernului nr. 19/1994.

(4) Blocurile de locuințe necuprinse în programul întocmit în baza normelor metodologice prevăzute la alin. (3) se pot finaliza în condițiile prevăzute la art. 7 sau 38 din lege.

**Art. 6. - (1)** În scopul asigurării fondurilor necesare pentru finanțarea executării construcțiilor de locuințe în baza prevederilor art. 7 din lege, la fundamentarea proiectelor de bugete locale anuale consiliile locale vor prevedea pentru fiecare dintre construcțiile respective sumele aferente, pe surse de finanțare, inclusiv sumele necesare să fie alocate în completare de la bugetul de stat.

(2) În susținerea sumelor solicitate pentru alocațiile de la bugetul de stat, conform modelului prezentat în anexa nr. 1, consiliile locale vor prezenta separat sumele necesare pentru terminarea locuințelor începute de cele necesare pentru construcțiile noi.

**Art. 7. - (1)**<sup>1</sup> Sursele de finanțare prevăzute la art. 9 lit. b), c) și d) din lege se evidențiază la indicatorul 36.11.08 «Depozite speciale pentru construcția de locuințe», în afara bugetelor consiliilor județene, Consiliului General al Municipiului București și ale consiliilor locale, după caz.

(2) Fondurile constituite potrivit prevederilor art. 9 lit. b), c) și d) din lege, în vederea finanțării construcțiilor de locuințe, se reflectă, în afara bugetelor locale, la capitolul «Diverse venituri», respectiv la subcapitolul «Depozite speciale pentru construcția de locuințe», iar la partea de

<sup>1</sup> Alineatele (1), (2) și (4) ale art. 6 au fost modificate prin art. I pct. 2 din H.G. nr. 1097/2008.



cheltuieli, la capitolul 70.11 «Locuințe, servicii și dezvoltare publică», subcapitolul 70.11.03 «Locuințe».

**(3)** Consiliile județene și Consiliul General al Municipiului București, precum și consiliile locale vor urmări transferarea în conturile special constituite a sumelor rezultate din vânzarea locuințelor și a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din blocurile de locuințe, precum și a sumelor realizate în condițiile prevederilor art. 7 din lege.

**(4)** Contribuția de la bugetul local pentru finanțarea construcțiilor de locuințe în limita surselor prevăzute la art. 9 lit. a) din lege se evidențiază la capitolul de cheltuieli bugetare 70.02 «Locuințe, servicii și dezvoltare publică», respectiv la subcapitolul «Locuințe».

**Art. 8. - (1)** Pentru primirea alocațiilor de la bugetul de stat cu destinația finanțării construcțiilor de locuințe consiliile județene și Consiliul General al Municipiului București procedează astfel:

**a)** solicită lunar, în scris, Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor, până la data de 6 a lunii în curs, necesarul de fonduri în completarea celorlalte sume, pentru decontarea lucrărilor de construcții-montaj executate până la finele lunii anterioare. Solicitarea va fi însoțită de situația privind producția realizată, conform anexei nr. 2. Anexa nr. 2 se completează în baza situațiilor de lucrări verificate și însușite de diriginți și avizate de personalul de specialitate anume desemnat de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor din cadrul inspecțiilor de stat în construcții, lucrări publice, urbanism și amenajarea teritoriului județene, respectiv a municipiului București;

**b)** în vederea fundamentării sumelor necesare să fie alocate de la bugetul de stat pentru decontarea producției care se va realiza în luna în curs se va transmite, până la data de 6 a lunii în curs, valoarea preliminară a producției respective, conform anexei nr. 3;

**c)** după analiză și aprobare Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor solicită Ministerului Finanțelor alocații bugetare cu această destinație, conform anexei nr. 4;

**d)<sup>1</sup>** după analiza și aprobarea alocațiilor bugetare, Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor virează suma cu ordin de plată din contul de cheltuieli bugetare în contul consiliului județean, respectiv al Consiliului General al Municipiului București, «Depozite speciale pentru construcția de locuințe», deschis la Trezoreria Statului din municipiul reședință de județ, respectiv din municipiul București;

<sup>1</sup> Literalele d) și e) de la alin. (1) și alineatul (2) au fost modificate prin art. I pct. 3 din H.G. nr. 1097/2008

**e)** la primirea sumelor în cont, consiliile județene și Consiliul General al Municipiului București repartizează alocațiile de la bugetul de stat la consiliile locale, respectiv la consiliile locale ale sectoarelor municipiului București, pentru care s-au solicitat sumele conform anexei nr. 2, și vor proceda la virarea sumelor respective direct din contul «Depozite speciale pentru construcția de locuințe» în același cont deschis pe seama consiliilor locale, respectiv pe seama consiliilor locale ale sectoarelor municipiului București la unitățile Trezoreriei Statului. Operațiunea se efectuează prin ordin de plată pentru Trezoreria Statului.

**(2)** Cheltuielile efectuate de consiliile locale în limita resurselor prevăzute la art. 9 din lege se evidențiază în afara bugetelor locale, la capitolul de cheltuieli 70.11 «Locuințe, servicii și dezvoltare publică».

**Art. 9. - (1)** Consiliile locale vor aproba listele cuprinzând construcțiile de locuințe care urmează să se realizeze din fondurile aflate în conturile deschise la trezoreria statului.

**(2)** Listele cuprinzând construcțiile de locuințe, în care se vor preciza numărul, structura după mărime și amplasamentul acestora, vor fi afișate la sediul primăriei.

**Art. 10. - (1)** În situațiile în care la unele blocuri de locuințe se impune realizarea de spații cu altă destinație decât cea de locuință, pentru activități comerciale, de prestări de servicii sau altele asemenea, finanțarea lucrărilor corespunzătoare acestor spații se va realiza de către viitorii beneficiari. Sumele necesare pentru executarea lucrărilor se vor încasa de la viitorii beneficiari de către autoritățile administrației publice locale, prin administratorii delegați în a căror răspundere a fost dată urmărirea investițiilor, conform unui grafic de plăți convenit între părți, și se vor urmări distinct față de sumele alocate pentru construcția de locuințe.

**(2)** Finanțarea și execuția lucrărilor pentru aceste spații se vor realiza astfel încât să permită recepția și darea în folosință a locuințelor din clădire la termenele prevăzute în contract.

**Art. 11. - (1)** Autoritățile administrației publice locale vor urmări și vor controla pe parcursul executării lucrărilor finalizarea contractării tuturor locuințelor aflate în execuție. Încredințarea contractelor de proiectare și, respectiv, de execuție a lucrărilor se va face prin licitație publică, cu respectarea prevederilor legislației în vigoare. Deschiderea finanțării lucrărilor se efectuează numai dacă sunt contractate cu viitorii beneficiari 70% din numărul de locuințe pe fiecare obiectiv de investiție.

**(2)** Contractele de execuție vor conține clauze speciale care vor prevedea ca influențele în costurile pentru construcții, rezultate din



depășirea termenului limită de recepție, în condiții de inflație, să fie suportate de partea care a generat depășirea termenului respectiv.

**(3)** Locuințele necontractate până la finalizare, dar nu mai mult de 30% din numărul acestora pe fiecare obiectiv de investiție, se constituie patrimoniu al unității administrativ-teritoriale, aparținând domeniului privat al acesteia. Modul de administrare și eventuala înstrăinare a acestor locuințe se stabilesc prin hotărâre a consiliului local, fără schimbarea destinației date prin autorizația de construcție. Vânzarea locuințelor nerepartizate sau necontractate până la finalizarea acestora se poate efectua prin licitație publică, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

**Art. 12. - (1)** Alocarea sumelor constituite conform prevederilor art. 9 din lege se va face pentru fiecare construcție de locuințe, astfel încât să se asigure finalizarea lucrărilor cu respectarea termenului de punere în funcțiune și cu încadrarea în plafonul valoric negociat pe bază de contract.

**(2)** Verificarea situațiilor de lucrări, precum și a stadiului fizic de execuție se va efectua de o comisie stabilită prin hotărâre a consiliului local, din care vor face parte administratorii delegați de primar și diriginții nominalizați de unitățile specializate în răspunderea cărora a fost dată derularea investiției.

**(3)** Constituirea, repartizarea și utilizarea sumelor la nivelul consiliilor locale conform prevederilor art. 9 din lege sunt de competența autorităților administrației publice locale respective, care sunt obligate să urmărească și să asigure respectarea prevederilor legale.

**Art. 13. - (1)** În vederea soluționării cererilor privind construirea sau cumpărarea unor locuințe din cele care se realizează în condițiile art. 7 din lege, autoritățile administrației publice locale vor stabili măsuri pentru luarea în evidență și pentru analiza solicitărilor primite din partea cetățenilor. În acest scop vor stabili și vor da publicității locul de primire a solicitărilor și actele justificative necesare.

**(2)** Solicitățile primite vor fi analizate de comisii constituite în acest scop prin dispoziții ale primarilor comunelor, orașelor, municipiilor, respectiv ai sectoarelor municipiului București.

**(3)** Comisiile vor prezenta consiliilor locale propuneri privind modul de soluționare a solicitărilor primite, respectând ordinea de prioritate prevăzută la art. 7 din lege.

**(4)** În aplicarea prevederilor art. 7 alin. 1 lit. d) din lege, în funcție de condițiile specifice locale și în ordinea de prioritate pentru care optează, consiliile locale pot avea în vedere categorii de persoane cum ar fi:

**a)** persoane rămase fără adăpost în urma avarierii grave sau distrugerii locuințelor proprii ca urmare a unor calamități naturale sau dezastre;

**b)** persoane evacuate din locuințele ce fac obiectul unor legi de restituire a imobilelor trecute în proprietatea statului;

**c)** persoane care locuiesc în construcții expuse unui risc major, cum ar fi alunecările de teren, seismele etc.;

**d)** persoane cu handicap;

**e)** chiriași din imobilele naționalizate restituite în natură foștilor proprietari;

**f)** alte persoane a căror situație locativă este sau poate deveni, în mod iminent, gravă.

**(5)** În cadrul fiecărei categorii de persoane care beneficiază de prioritate se va ține seama și de:

**a)** condițiile de locuit ale solicitanților;

**b)** numărul copiilor și al celorlalte persoane care gospodăresc împreună cu solicitantul;

**c)** starea sănătății soților sau a unor membri ai familiei.

**(6)** Listele cuprinzând solicitările și modul de soluționare a acestora vor fi afișate la sediul primăriei.

**(7)** Contestațiile împotriva hotărârilor consiliilor locale cu privire la prioritățile stabilite se vor adresa instanței de contencios administrativ competente, potrivit legii.

**Art. 14. - (1)** Administratorii delegați de autoritatea administrației publice locale sau unitățile specializate în a căror responsabilitate a fost încredințată derularea investiției vor încheia cu persoanele fizice cărora le-a fost aprobată construirea sau cumpărarea unei locuințe, în ordinea stabilită prin lista definitivă de prioritate aprobată, contracte de construire a unei locuințe cu credit, conform modelului prezentat în anexa nr. 5, pentru construcțiile ale căror lucrări urmează să fie începute, sau de vânzare-cumpărare cu plata în rate, conform modelului prezentat în anexa nr. 6, pentru construcțiile începute și ale căror lucrări se finalizează conform art. 7 din lege.

**(2)** Contractele de construire a unei locuințe cu credit sau contractele de vânzare-cumpărare cu plata în rate se vor încheia la prețurile corespunzătoare valorii de deviz a locuinței la data contractării, valoarea definitivă urmând să se stabilească la terminarea lucrărilor și darea în folosință a locuinței.

**(3)<sup>1</sup>** Abrogat.

<sup>1</sup> Alineatele (3) și (4) au fost abrogate prin art. 3 lit. c) din H.G. nr. 1278/2002.



**(4)** Abrogat.

**(5)<sup>1</sup>** Abrogat.

**Art. 15.** - În vederea acordării drepturilor prevăzute la art. 7 din lege solicitanții vor prezenta consiliului local următoarele documente:

**a)** dovada că nu au deținut și nu dețin în proprietate o locuință sau, după caz, dovada că se încadrează în prevederile art. 10 din lege;

**b)** adeverința de venit net lunar pentru fiecare membru al familiei care realizează venituri;

**c)** acte doveditoare că se încadrează în una dintre următoarele categorii stabilite de lege:

- tineri căsătoriți, fiecare în vârstă de până la 35 de ani;

- persoane care beneficiază de facilități la cumpărarea sau la construirea unei locuințe potrivit Legii nr. 42/1990, republicată, cu modificările ulterioare;

- persoane calificate din agricultură, învățământ, sănătate, administrație publică și culte, care își stabilesc domiciliul în mediul rural;

**d)** aprobarea consiliului local pentru persoanele stabilite de acesta în baza prevederilor art. 13 alin. (4) și (5).

**Art. 16. - (1)** Persoanele fizice care pot beneficia de subvenții în sume fixe vor depune, o dată cu cererea pentru construirea sau, după caz, cumpărarea unei locuințe, solicitarea acordării subvenției la care au dreptul potrivit legii. Solicitățile vor fi analizate de comisiile constituite în acest scop prin hotărâre a consiliilor locale, pentru persoanele fizice cuprinse în listele de priorități stabilite și rămase definitive conform art. 13, iar după verificare și însușire se vor înscrie în tabele nominale care vor fi supuse spre aprobare consiliilor locale. Listele astfel aprobate consfințesc dreptul la subvenție al solicitanților și vor fi comunicate administratorilor delegați în a căror răspundere a fost dată derularea investițiilor pentru construirea de locuințe.

**(2)** Aceste liste vor constitui baza de fundamentare a solicitării de către ordonatorul principal de credite a subvențiilor de la bugetul de stat cu această destinație.

**(3)** Pe măsura încheierii contractelor prevăzute la art. 11 administratorii delegați pentru derularea investițiilor vor calcula cuantumul subvențiilor prevăzute la art. 7 alin. 2 din lege, potrivit normelor aprobate de Guvern în aplicarea prevederilor art. 8 alin. 2 din lege, în funcție de venitul mediu net lunar pe membru de familie, confirmat prin documente actualizate la zi, și în funcție de valoarea de

<sup>1</sup> Alineatul (5) a fost abrogat prin art. 2 lit. b) din H.G. nr. 950/2002.

contractare a locuinței. Quantumurile de subvenție se vor înscrie în tabele nominale și se vor prezenta consiliului local, însoțite de acte justificative.

**(4)** În baza tabelelor nominale astfel întocmite și avizate de consiliul local se vor determina sumele reprezentând subvențiile prevăzute la art. 7 din lege. Subvențiile astfel stabilite se vor solicita, în mod centralizat, de către consiliile județene, respectiv de Consiliul General al Municipiului București, Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor în al cărui buget sunt prevăzute fondurile corespunzătoare.

**(5)** Cererea de subvenții se va face conform modelului prezentat în anexa nr. 7 și se va transmite Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor, în sume actualizate la data fundamentării proiectului bugetului de stat pentru anul în care se pun în funcțiune locuințele respectivilor beneficiari de subvenție.

**(6)** Cererea de subvenții, prezentată conform modelului din anexa nr. 7, se va reactualiza la data punerii în funcțiune a locuințelor, după stabilirea valorii finale a acestora, și se va transmite Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor, în vederea alocării subvențiilor cuvenite.

**(7)** Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor, din creditele bugetare deschise în acest scop, va aloca consiliilor județene și Consiliului General al Municipiului București subvențiile cuvenite, în limita alocațiilor stabilite prin legea bugetului de stat.

**(8)** Sumele stabilite și aprobate pentru a fi acordate ca subvenții persoanelor îndreptățite potrivit legii se vor confirma de autoritățile administrației publice locale administratorilor delegați sau unităților specializate în a căror răspundere a fost dată derularea investițiilor pentru construirea de locuințe, urmând ca acestea să fie deduse din sumele care se datorează pentru locuințele construite, după scăderea din valoarea locuinței a avansului minim plătit potrivit legii.

**(9)** Întreaga subvenție, primită și dedusă din sumele datorate de persoanele fizice beneficiare de locuințe, va fi virată în conturile speciale deschise conform prevederilor art. 7, reîntregindu-se astfel fondurile avansate din depozitul constituit conform prevederilor art. 9 din lege pentru realizarea programului de locuințe.

**Art. 17. - (1)** Autoritățile administrației publice locale, prin administratorii delegați care au preluat obligația vânzării locuințelor, vor urmări încasarea sumelor datorate de persoanele fizice contractante, astfel:

**a)** sumele plătite ca avans sau ca plată integrală la nivelul prețului inițial al locuinței, stabilit prin contractul de construire a unei locuințe cu credit;



**b)** sumele datorate de persoanele fizice contractante prin deducerea din prețul final al locuinței, rezultat la terminarea lucrărilor și darea în folosință a locuințelor, a sumelor plătite ca avans și rate scadente, precum și, după caz, a subvențiilor de care beneficiază acestea.

**(2)** Administratorii delegați cu derularea investițiilor în a căror răspundere au fost date evidența, urmărirea și încasarea ratelor la împrumuturile acordate și a dobânzilor la acestea vor acoperi cheltuielile ocazionate de aceste operațiuni dintr-un comision de 1%, care se va reține la fiecare încasare care se face în contul locuinței vândute cu plata integrală ori în rate, exclusiv dobânda.

**Art. 18. - (1)** În situațiile în care pe terenul proprietate a persoanelor fizice beneficiare ale prevederilor art. 7 din lege se pot realiza mai multe locuințe, construirea acestora se va face pe baza unui contract încheiat, potrivit prevederilor Codului civil, între consiliul local, reprezentat prin administratorul delegat pentru derularea investiției, și persoana fizică proprietară a terenului.

**(2)** Pentru dobândirea unei locuințe construite în condițiile prevăzute la alin. (1) persoana fizică proprietară a terenului poate încheia un contract de construire a unei locuințe cu credit, conform modelului prezentat în anexa nr. 5.

**Art. 19. - (1)** Acordarea creditelor pentru construcția de locuințe conform art. 20 din lege va respecta normele emise de Casa de Economii și Consemnațiuni, cu încadrarea în nivelul subvenției aprobate anual prin legea bugetului de stat, pentru diferența dintre 15%, cât suportă beneficiarul creditului, și nivelul dobânzii practicate de Casa de Economii și Consemnațiuni la depunerile la termen ale populației, la care se adaugă o marjă de 5 puncte procentuale.

**(2)** Casa de Economii și Consemnațiuni va stabili metodologia și instrucțiunile corespunzătoare privind evidența, raportarea și calculul dobânzii subvenționate la creditele acordate în baza legii, în condițiile prevăzute la alin. (1).

**(3)** Stabilirea dreptului de a beneficia de credite subvenționate se va face pe baza declarației autentificate a solicitantului, dată pe propria răspundere, din care să rezulte că îndeplinește condițiile prevăzute la art. 20 din lege.

**(4)** În toate cazurile în care beneficiarii acestor credite au prezentat declarații nesincere, au folosit sumele primite în alte scopuri sau cu încălcarea prevederilor legale, Casa de Economii și Consemnațiuni va sista creditarea și îi va obliga pe beneficiari să restituie integral sumele primite și să plătească dobânzi penalizatoare potrivit prevederilor contractuale.

(5) Modalitatea de fundamentare și de derulare a creditelor bugetare, prevăzute anual în bugetul de stat conform dispozițiilor art. 20 din lege și destinate acoperirii dobânzilor subvenționate la creditele acordate de Casa de Economii și Consemnațiuni, se stabilește prin convenții încheiate de ordonatorii principali de credite cu Casa de Economii și Consemnațiuni și cu avizul Ministerului Finanțelor. Locuința socială și locuința de necesitate

**Art. 20. - (1)** În cadrul strategiei pentru dezvoltarea fondului de locuințe consiliile locale vor urmări asigurarea fondului de locuințe sociale și de necesitate, necesar pentru acoperirea cerințelor pe plan local.

(2) Construirea locuințelor sociale și a celor de necesitate se face pe terenurile aparținând unităților administrativ-teritoriale, în zonele și pe amplasamentele prevăzute în documentațiile de urbanism legal aprobate și în condițiile stabilite prin lege, cu respectarea normelor și a normativelor din domeniul investițiilor și construcțiilor.

(3) Locuințele sociale și cele de necesitate se administrează prin grija autorităților administrației publice locale.

**Art. 21. - (1)** În vederea soluționării cererilor privind repartizarea unei locuințe sociale, autoritățile administrației publice locale vor stabili măsurile necesare pentru luarea în evidență și pentru analiza solicitărilor primite. În acest scop prin hotărâri ale consiliilor locale se vor constitui comisii de analiză a solicitărilor de locuințe sociale și se vor stabili și da publicității, prin afișare la sediul primăriilor, criteriile în baza cărora se repartizează locuințele sociale, actele justificative necesare care însoțesc cererea și locul de primire a cererilor. La stabilirea criteriilor se va ține seama de prevederile art. 42 și 43 din lege. În cadrul fiecărui criteriu, la stabilirea ordinii de prioritate se vor avea în vedere:

- a) condițiile de locuit ale solicitanților;
- b) numărul copiilor și al celorlalte persoane care gospodăresc împreună cu solicitanții;
- c) starea sănătății solicitanților sau a unor membri ai familiilor acestora;
- d) vechimea cererilor.

(2) Comisiile constituite conform alin. (1) vor analiza până la data de 1 noiembrie a anului în curs cererile pentru locuințele sociale și vor prezenta spre aprobare consiliilor locale lista cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească în anul următor o locuință socială, în ordinea de prioritate stabilită. După aprobare listele se vor afișa la sediile primăriilor.

(3) Contestațiile împotriva hotărârilor consiliilor locale cu privire la listele de acordare a locuințelor sociale se vor adresa instanței de contencios administrativ competente, potrivit legii.



**Art. 22.** - În limita numărului și structurii locuințelor sociale disponibile consiliile locale vor emite repartiții în ordinea stabilită în lista de priorități rămasă definitivă. Repartizarea locuințelor de necesitate se va efectua în baza criteriilor și în condițiile stabilite de consiliile locale conform legii.

**Art. 23.** - În vederea încheierii contractului de închiriere pentru locuințe sociale sau de necesitate, beneficiarii de repartiții vor prezenta următoarele documente:

- a) repartiția emisă de consiliul local;
- b) buletinul/cartea de identitate;
- c) declarație și adeverință de venit net lunar realizat pe ultimele 12 luni, pentru fiecare dintre membrii familiei care realizează venituri;
- d) alte documente, după caz, din care pot să rezulte unele drepturi pe care le-au dobândit în legătură cu închirierea locuinței.

**Art. 24.** - Contractul de închiriere pentru locuințe sociale sau de necesitate se încheie potrivit contractului-cadru de închiriere prezentat în anexa nr. 8 și prevederilor art. 44, respectiv 55, din lege.

**Art. 25.** - (1) Stabilirea chiriei nominale se face cu respectarea prevederilor art. 31 și 32 din lege, coroborate cu art. 44 din lege pentru locuințe sociale și, respectiv, art. 55 din lege pentru locuințe de necesitate, la propunerea primarului, cu aprobarea consiliului local. Prin hotărâre a consiliului local se vor stabili dacă se subvenționează chiria pentru locuințele sociale, declarate ca locuințe de necesitate conform art. 56 din lege, și categoriile de persoane beneficiare ale subvenției.

(2) Nivelul chiriei pe care o va plăti beneficiarul repartiției pentru o locuință socială sau de necesitate se stabilește o dată cu încheierea contractului de închiriere, cu respectarea prevederilor art. 44 și, respectiv, 55 din lege. Chiria astfel stabilită se va recalcula o dată cu prezentarea documentelor privind schimbarea venitului mediu net lunar al familiei, potrivit alin. (1) și prevederilor art. 45 din lege.

(3) Pentru acoperirea de la bugetul local a diferenței dintre chiria nominală a locuinței și cea plătită de beneficiarul repartiției, unitățile care administrează fondul locuințelor sociale sau al celor de necesitate, după caz, vor depune la consiliile locale situația privind justificarea sumelor necesare pentru acoperirea de la bugetul local a diferenței până la valoarea nominală a chiriei aferente locuințelor sociale sau, după caz, a chiriei aferente locuințelor de necesitate, prevăzută în anexa nr. 9. Pentru cuprinderea în programele bugetelor anuale ale consiliilor locale se va completa cererea de acordare a subvenției de la bugetul local pentru

acoperirea chiriei nominale aferente locuințelor sociale sau, după caz, a chiriei aferente locuințelor de necesitate, prevăzută în anexa nr. 10.

**Art. 26.<sup>1</sup> - (1)** Finanțarea construirii locuințelor sociale și a celor de necesitate se asigură din bugetele locale în limita sumei prevăzute cu această destinație, din transferuri de la bugetul de stat, stabilite anual cu această destinație în bugetul Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor, precum și din donații și contribuții de la persoane fizice și juridice, efectuate conform prevederilor legale în vigoare.

**(2)** În scopul asigurării fondurilor necesare pentru finanțarea executării construcțiilor de locuințe sociale și de necesitate, consiliile locale, Consiliul General al Municipiului București și, după caz, consiliile locale ale sectoarelor municipiului București, la fundamentarea proiectelor de bugete locale anuale, vor prevedea sumele aferente pentru fiecare dintre construcțiile respective, pe surse de finanțare, inclusiv sumele necesar a fi alocate în completare de la bugetul de stat.

**(3)** În situațiile în care la unele blocuri de locuințe se impune realizarea de spații cu altă destinație decât cea de locuință, pentru activități comerciale, de prestări de servicii sau altele asemenea, finanțarea lucrărilor corespunzătoare acestor spații se va realiza de către viitorii beneficiari. Sumele necesare pentru executarea lucrărilor se vor încasa de la viitorii beneficiari de către autoritățile administrației publice locale, prin administratorii delegați în a căror răspundere a fost dată urmărirea investițiilor, conform unui grafic de plăți convenit între părți, și se vor urmări distinct față de sumele alocate pentru construcția de locuințe. Finanțarea și execuția lucrărilor pentru aceste spații se vor realiza astfel încât să permită recepția și darea în folosință a locuințelor din clădire la termenele prevăzute în contract.

**(4)** Autoritățile administrației publice locale vor urmări ca în contractele de execuție a locuințelor să fie cuprinse clauze speciale care vor prevedea ca influențele în costurile pentru construcții, rezultate din depășirea termenului-limită de recepție, în condiții de inflație, să fie suportate de partea care a generat depășirea termenului respectiv.

**(5)** Verificarea situațiilor de lucrări, precum și a stadiului fizic de execuție se va efectua de comisii stabilite prin hotărâre a consiliilor locale, respectiv prin hotărâre a Consiliului General al Municipiului București sau, după caz, prin hotărâre a consiliilor locale ale sectoarelor municipiului București, din care vor face parte administratorii delegați de

<sup>1</sup> Articolul a fost modificat prin art. I pct. 4 din H.G. nr. 1097/2008.



primar/primarul general și diriginții de șantier nominalizați de unitățile specializate în răspunderea cărora a fost dată derularea investiției.

**(6)** În aplicarea prevederilor art. 67 din lege, consiliile locale, Consiliul General al Municipiului București și, după caz, consiliile locale ale sectoarelor municipiului București vor stabili anual lista cuprinzând obiectivele de investiții pentru locuințe sociale și de necesitate care urmează să se finanțeze în anul următor, conform modelului prevăzut în anexa nr. 11. Aceste liste se vor transmite Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor în vederea definitivării programului de finanțare a locuințelor.

**(7)** În susținerea sumelor solicitate pentru alocațiile de la bugetul de stat, conform modelului prevăzut în anexa nr. 11, consiliile locale, Consiliul General al Municipiului București și, după caz, consiliile locale ale sectoarelor municipiului București vor prezenta separat sumele necesare pentru terminarea locuințelor începute de cele necesare pentru construcțiile noi.

**(8)** Consiliile locale, Consiliul General al Municipiului București și, după caz, consiliile locale ale sectoarelor municipiului București deschid la unitățile Trezoreriei Statului contul «Depozite speciale pentru construcția de locuințe», în afara bugetelor locale, reprezentând venituri cu destinație specială. Acest cont se alimentează, în măsura necesităților și în limita sumelor aprobate, cu sume de la Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor, reprezentând transferuri de la bugetul de stat.

**(9)** În termen de 30 de zile după aprobarea bugetului de stat anual, Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor împreună cu autoritățile administrației publice locale vor analiza și vor efectua prioritizarea investițiilor în construcția de locuințe sociale și de necesitate propuse a se realiza și vor corecta în mod corespunzător programul de finanțare prevăzut la alin. (6).

**(10)** Alocarea sumelor pentru finanțarea construcțiilor de locuințe sociale și de necesitate se va face pentru fiecare obiectiv de investiții, astfel încât să se asigure finalizarea lucrărilor cu respectarea termenului de punere în funcțiune și cu încadrarea în plafonul valoric negociat pe bază de contract.

**Art. 27. - (1)** Finanțarea construcțiilor de locuințe, a locuințelor sociale și a celor de necesitate se efectuează prin conturile deschise la trezoreria statului, cu respectarea Normelor metodologice privind aplicarea de către trezoreria statului a mecanismului de finanțare a investițiilor publice.

**(2)<sup>1</sup>** Constituirea, repartizarea și utilizarea sumelor la nivelul consiliilor locale, la nivelul Consiliului General al Municipiului București și, după caz, la nivelul consiliilor locale ale sectoarelor municipiului București, conform prevederilor programelor de investiții, sunt de competența autorităților administrației publice locale respective, care sunt obligate să urmărească și să asigure respectarea prevederilor legale.

**Art. 27<sup>1,2</sup> - (1)** Pentru primirea alocațiilor de la bugetul de stat cu destinația finanțării construcțiilor de locuințe, consiliile locale, Consiliul General al Municipiului București și, după caz, consiliile locale ale sectoarelor municipiului București procedează după cum urmează:

**a)** solicită lunar, în scris, Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor, până la data de 6 a lunii în curs, necesarul de fonduri în completarea celorlalte sume, pentru decontarea lucrărilor de construcții-montaj executate până la finele lunii anterioare. Solicitarea va fi însoțită de situația privind producția realizată, conform anexei nr. 2bis, și de un extras al contului prevăzut la art. 26 alin. (8), emis de unitatea Trezoreriei Statului din municipiul reședință de județ, respectiv din municipiul București. Anexa nr. 2bis se completează în baza situațiilor de lucrări verificate, însușite și avizate de diriginții de șantier nominalizați în comisia prevăzută la art. 26 alin. (5) de unitățile specializate în răspunderea cărora a fost dată derularea investițiilor;

**b)** în vederea fundamentării sumelor necesar a fi alocate de la bugetul de stat pentru decontarea producției care se va realiza în luna în curs se va transmite, până la data de 6 a lunii în curs, valoarea preliminară a producției respective, conform anexei nr. 3bis;

**c)** după analiză și aprobare, în baza fundamentării prezentate conform anexei nr. 4bis, Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor solicită Ministerului Economiei și Finanțelor alocații bugetare cu această destinație, conform anexei nr. 4;

**d)** după analiza și aprobarea alocațiilor bugetare, Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor virează suma cu ordin de plată din contul de cheltuieli bugetare în conturile consiliilor locale, în contul Consiliului General al Municipiului București și, după caz, în conturile consiliilor locale ale sectoarelor municipiului București, deschise la unitatea Trezoreriei Statului din municipiul reședință de județ, respectiv din municipiul București. Operațiunea se efectuează prin ordin de plată pentru Trezoreria Statului.

<sup>1</sup> Alineatul (2) a fost introdus prin art. I pct. 5 din H.G. nr. 1097/2008.

<sup>2</sup> Articolul a fost introdus prin art. I pct. 6 din H.G. nr. 1097/2008



(2) Consiliile locale, Consiliul General al Municipiului București și, după caz, consiliile locale ale sectoarelor municipiului București, vor aproba listele cuprinzând construcțiile de locuințe sociale și de necesitate care urmează să se realizeze din fondurile aflate în conturile deschise la Trezoreria Statului.

(3) În listele prevăzute la alin. (2), cuprinzând construcțiile de locuințe, se vor preciza numărul, structura după mărime și amplasamentul acestora.

**Art. 28.** - Pentru construcțiile noi de locuințe sociale și de necesitate abaterile suprafețelor construite, prevăzute în cap. B din anexa nr. 1 la lege, nu au influență asupra suprafețelor utile decât în sens pozitiv. Locuința de serviciu și locuința de intervenție

**Art. 29. - (1)** Locuințele de serviciu și cele de intervenție fac parte din patrimoniul agenților economici sau al instituțiilor publice centrale ori locale și se administrează în interesul acestora prin închiriere salariaților proprii, contractul de închiriere fiind accesoriu la contractul individual de muncă.

(2) Condițiile de administrare și de închiriere a acestor locuințe se stabilesc de către conducerile agenților economici sau ale instituțiilor deținătoare, cu respectarea prevederilor legale.

(3) Locuințele de serviciu construite sau achiziționate cu fonduri de stat se pot vinde numai în condițiile în care, datorită restrângerii sau încetării activității care a generat realizarea acestora, nu mai pot fi utilizate conform prevederilor alin. (1).

(4) Vânzarea locuințelor de serviciu prevăzute la alin. (3) și modalitatea specifică de realizare a acestora se supun spre aprobare Guvernului, potrivit legii.

### **CAPITOLUL III** **Închirierea locuințelor**

**Art. 30. - (1)** În vederea soluționării cererilor privind repartizarea unei locuințe cu chirie din fondul locativ de stat, autoritățile administrației publice locale vor asigura măsurile necesare pentru luarea în evidență a solicitărilor primite și analizarea acestora în comisiile sociale constituite la nivelul consiliului local. În acest scop vor stabili și vor da publicității, prin afișare la sediul primăriilor, criteriile în baza cărora se repartizează asemenea locuințe.

(2) Criteriile de bază pentru stabilirea modului de soluționare a cererilor primite și a ordinii de prioritate în rezolvarea acestora vor fi următoarele:

- a) condițiile de locuit ale solicitanților;
- b) numărul copiilor și al celorlalte persoane care gospodăresc împreună cu solicitantul;
- c) starea sănătății soților sau a unor membri ai familiei;
- d) venitul mediu net lunar pe membru de familie;
- e) vechimea cererii.

(3) Vor avea prioritate în cadrul fiecărui criteriu familiile de tineri și cele cărora li se pot acorda punctaje speciale pentru cazuri mai deosebite, cum ar fi: evacuați din locuință în virtutea unor prevederi contractuale sau legale care nu țin de voința și de comportamentul acestora, repatriați, tineri din case de ocrotire socială, locatari ai unor locuințe care nu mai prezintă siguranță în exploatare, funcționari publici transferați în interes de serviciu.

(4) Criteriile de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat, avute în vedere la alin. (2), nu sunt limitative; la acestea se pot adăuga de către consiliile locale și alte criterii, în funcție de situațiile specifice existente pe plan local.

(5) Definitivarea listelor privind repartizarea locuințelor și eventualele contestații se vor face în condiții similare celor prevăzute la art. 21.

**Art. 31.** - Contractul de închiriere, încheiat în baza prevederilor art. 21 din lege și conform modelului prezentat în anexa nr. 12, va fi înregistrat la organele fiscale teritoriale prin grija proprietarului.

**Art. 32.** - (1) Contractele de închiriere se încheie pe o perioadă determinată.

(2) Cu cel puțin 30 de zile înainte de data încetării contractului de închiriere proprietarul poate face cunoscut chiriașului, în scris, că nu are intenția să prelungească contractul de închiriere în aceleași condiții, comunicându-i și eventualele modificări ale clauzelor acestuia. Dacă proprietarul nu va face această comunicare, contractul de închiriere se consideră menținut în continuare în aceleași condiții.

(3) În aplicarea prevederilor art. 27 din lege, pentru a putea constata încetarea contractului de închiriere, în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului de închiriere sau de la data înregistrării decesului ori de la împlinirea termenului de 2 ani de nefolosire neîntreruptă a locuinței, proprietarul, prin unitatea care are în administrare fondul locativ de stat, trebuie să aibă dovada că titularul contractului de închiriere nu mai locuiește în spațiul locativ închiriat prin:

- a) părăsirea domiciliului;
- b) deces;



c) nefolosire neîntreruptă a locuinței timp de 2 ani, fără a fi detașat în interes de serviciu în altă localitate. Dovada faptului că titularul contractului de închiriere nu mai locuiește se face prin:

- relații luate de la asociațiile de chiriași sau de proprietari;
- extrase de pe listele de întreținere;
- relații luate de la serviciul de evidență a populației din sectorul în care este situată locuința, prin care se constată dacă titularul contractului de închiriere a solicitat o altă adresă de domiciliu.

(4) În situația prevăzută la alin. (3), dacă persoanele rămase în locuință nu îndeplinesc condițiile prevăzute la art. 27 lit. a)-c) din lege, întreprinderea care administrează fondul locativ va evacua acele persoane care ocupă spațiul respectiv fără forme legale, pe baza hotărârii consiliilor locale ale municipiilor, sectoarelor municipiului București, orașelor și comunelor.

**Art. 33. - (1)** Proprietarul locuinței poate verifica în prezența chiriașului modul în care acesta respectă obligațiile asumate prin contract cu privire la folosirea și la întreținerea locuinței.

(2) Verificarea locuinței de către proprietar se face numai în zile lucrătoare, între orele 7,00-20,00, și va fi comunicată în prealabil, în scris, chiriașului. În timpul verificării locuinței închiriate proprietarul poate fi însoțit de un reprezentant al asociației de chiriași sau de alt chiriaș din imobil, după caz.

(3) Constatările făcute cu ocazia verificărilor vor fi consemnate într-un proces-verbal de constatare care va fi semnat de proprietar, de chiriaș și de un reprezentant al asociației de chiriași, după caz.

**Art. 34. -** Pentru toate stricăciunile aduse locuinței sau pentru daunele produse proprietarului de persoana care a subînchiriat locuința titularul contractului de închiriere răspunde față de proprietar, potrivit legii.

**Art. 35. - (1)** Degradările produse la părțile comune ale imobilului din vina chiriașilor se vor suporta:

a) de chiriașul din vina căruia s-a produs degradarea, în cazul în care acesta a fost identificat;

b) de toți cei care au acces și folosesc în comun bunul degradat, în situația în care nu s-a identificat persoana din vina căreia s-a produs degradarea.

(2) În situațiile în care degradarea produsă nu este reparată într-un interval de 15 zile de la producere și periclitizează buna funcționare a imobilului, proprietarul este în drept să stabilească măsurile pentru efectuarea reparațiilor și recuperarea cheltuielilor.

**Art. 36. - (1)** În cazul neîndeplinirii de către proprietar a obligațiilor care îi revin cu privire la întreținerea și repararea imobilului deținut în proprietate, chiriașii vor putea cere în scris acestuia, în baza prevederilor art. 28 și 30 din lege, să treacă la efectuarea lucrărilor necesare.

**(2)** Dacă în termen de 30 de zile de la primirea sesizării scrise a chiriașilor proprietarul nu a răspuns și nici nu a luat măsuri de executare a lucrărilor necesare, chiriașii vor putea trece la executarea lucrărilor în contul acestuia, comunicând această hotărâre proprietarului. În acest caz cheltuielile aferente lucrărilor efectuate de chiriași se vor deduce din plata chiriilor, cu prezentarea documentelor fiscale doveditoare. Deducerea se va efectua în una sau mai multe tranșe, în raport cu valoarea cheltuielilor efectuate, până la acoperirea întregii sume.

**Art. 37. -** Chiria practică pentru locuințe se stabilește conform prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe.

#### **CAPITOLUL IV** **Administrarea clădirilor de locuințe<sup>1</sup>**

**Art. 38-67. - Abrogate.**

#### **CAPITOLUL V** **Repartizarea cheltuielilor și veniturilor rezultate din întreținerea, repararea și exploatarea condominiilor<sup>2</sup>**

**Art. 68-89. - Abrogate.**

**Art. 90.<sup>3</sup>** - Anexele nr. 1, 2, 2bis, 3, 3bis, 4, 4bis și 5-12 fac parte integrantă din prezentele norme metodologice.

<sup>1</sup> Capitolul IV cuprinzând art. 38-67 a fost abrogat prin art. 2 din H.G. nr. 400/2003.

<sup>2</sup> Capitolul V (cu excepția art. 90) a fost abrogat prin art. 2 din H.G. nr. 400/2003.

<sup>3</sup> Articolul a fost modificat prin art. 1 pct. 7 din H.G. nr. 1097/2008.



## ANEXA Nr. 1la normele metodologice

CONSILIUL JUDEȚEAN .....  
(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI)

LISTA  
cuprinzând locuințele propuse să fie finanțate conform art. 7-9 din  
Legea locuinței nr. 114/1996 în anul .....

Denumirea localității, blocul	Număr de apartamente	Regimul de înălțime	Stadiul fizic	Termenul de punere în funcțiune (lună, an)	Sumele necesare în vederea finalizării (mii lei)	Sumele solicitate de la bugetul de stat pentru anul ... (mii lei)	Surse proprii prevăzute pentru anul...*) (mii lei)
0	1	2	3	4	5	6	7
Obiective noi de investiții							
Localitatea							
Bloc							
Bloc							
Total							
localitate							
Total							
obiective							
noi							
Obiective de investiții în continuare							
Localitatea							
Bloc							
Bloc							
Total							
localitate							
Total							
obiective							
în continuare							
TOTAL GENERAL:							

Președinte  
(Primar general),  
.....

\*) Se înscrie totalul sumelor care sunt cuprinse în listele de investiții ale bugetului local, fără transferuri de la bugetul de stat.

NOTĂ: Anexa nr. 1 se completează în baza datelor transmise de consiliile locale.

**ANEXA Nr. 2**  
**la normele metodologice**

CONSILIUL JUDEȚEAN .....  
(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI)

**SITUAȚIA**

privind producția realizată în anul .... până la finele lunii ..... pentru darea în  
folosință a locuințelor .....\*) aflate în diferite stadii de execuție

	<u>- milioane lei -</u>	
I. Producția realizată de la începutul anului .....	.....	
II. Producția decontată cumulat de la începutul anului .....,	.....	
din care:		
Consiliul local - bugetul de stat	.....	
- surse proprii	.....	
III. Producția realizată și nedecontată la finele lunii .....,		
din care:		
	Suma solicitată la plată de la bugetul de stat	Suma care se va plăti din surse proprii
	<u>- milioane lei -</u>	<u>- milioane lei -</u>
Consiliul Local .....	.....	.....
Consiliul Local .....	.....	.....
Consiliul Local .....	.....	.....
Consiliul Local .....	.....	.....
TOTAL:	.....	.....

Răspundem pentru realitatea datelor.

Președinte  
(Primar general),  
.....

Director buget-finanțe,  
.....

\*) Se va preciza pentru care categorie de locuințe se transmite situația: pentru locuințe care se realizează conform prevederilor art. 7 din lege sau pentru locuințe sociale și de necesitate.



CONSILIUL LOCAL .....  
(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI)

## ANEXA Nr. 2bis la normele metodologice<sup>1</sup>

SITUAȚIA  
privind producția realizată în anul ..... până la finele  
lunii ..... pentru darea în folosință a  
locuințelor .....\*) aflate în  
diferite stadii de execuție

- mii lei -

Denumirea obiectivului de investiții	Valoarea lucrărilor executate de la începutul anului până la .....	Valoarea lucrărilor realizate și decontate, cumulat de la începutul anului			Valoarea lucrărilor realizate și nedecontate la finele lunii .....		
		Total	Din care		Total	la care plata se face	
			Din bugete proprii	De la bugetul de stat		Din bugete proprii	De la bugetul de stat
0	1	2	3	4	5	6	7
Obiectiv 1 .....							
.....							
Obiectiv n .....							
TOTAL							

Răspundem pentru realitatea datelor.

Primar,  
(Primar general),  
.....

Director buget-finanțe,  
.....

\*)Se va preciza pentru care categorie de locuințe se transmite situația: pentru locuințe sociale sau pentru locuințe de necesitate.

<sup>1</sup> Anexa a fost introdusă prin art. I pct. 8 din H.G. nr. 1097/2008.

**ANEXA Nr. 3**  
**la normele metodologice**

CONSILIUL JUDEȚEAN .....  
(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI)

SITUAȚIA  
privind sumele preliminate pentru luna .....  
necesare în vederea realizării locuințelor\*) .....

	- milioane lei - _____	- milioane lei - _____
Producția preliminară pentru luna ....., din care:		
	Buzgetul de stat - milioane lei - _____	Surse proprii - milioane lei - _____
Consiliul Local .....	.....	.....
Consiliul Local .....	.....	.....
Consiliul Local .....	.....	.....
TOTAL:	.....	.....

Răspundem pentru realitatea datelor.

Președinte  
(Primar general),  
.....

Director buget-finanțe,  
.....

\*) Se va preciza pentru care categorie de locuințe se transmite situația: pentru locuințe care se realizează conform prevederilor art. 7 din lege sau pentru locuințe sociale și de necesitate.



## ANEXA Nr. 3bis la normele metodologice <sup>1</sup>

CONSILIUL LOCAL .....  
(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI)

SITUAȚIA  
privind sumele preliminate pentru luna ..... necesare în  
vederea realizării locuințelor\*) .....

- mii lei -

Denumirea obiectivului de investiții	Alocații necesare pentru plata lucrărilor preliminate pe luna în curs		
	Total	Din care	
		Din bugetul propriu	De la bugetul de stat
0	1	2	3
Obiectiv 1 .....			
.....			
Obiectiv n .....			
TOTAL			

Răspundem pentru realitatea datelor.

Primar,  
(Primar general),  
.....

Director buget-finanțe,  
.....

\*) Se va preciza pentru care categorie de locuințe se transmite situația: pentru locuințe sociale sau pentru locuințe de necesitate.

<sup>1</sup> Anexa a fost introdusă prin art. I pct. 9 din H.G. nr. 1097/2008.

ANEXA Nr. 4  
la normele metodologice

MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE  
ȘI AMENAJĂRII TERITORIULUI

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

privind sumele necesare de la bugetul de stat pentru finanțarea construcțiilor  
de locuințe conform Legii nr. 114/1996, pe luna ..... pentru locuințe .....\*)

	- milioane lei -
1. Program pentru anul .....	.....
2. Valoarea lucrărilor executate de la începutul anului până la .....	.....
3. Valoarea lucrărilor decontate cumulativ de la începutul anului ....., din care: - de la bugetul de stat	.....
- din surse proprii	.....
4. Valoarea lucrărilor realizate și nedecontate până la finele lunii ....., din care: - suma solicitată de la bugetul de stat de consiliile județene pentru decontarea producției executate și nedecontate	.....
- suma ce se va plăti din surse proprii	.....
5. Suma aprobată la plată de la bugetul de stat pentru decontarea producției executate și nedecontate până la finele lunii .....	.....
6. Alocații solicitate de la bugetul de stat pentru decontarea producției prelimate a lunii în curs	.....

Ordonator principal de credite,  
.....

\*) Se va completa pentru locuințele care se realizează conform prevederilor art. 7 din lege și, separat,  
pentru locuințele sociale și de necesitate, conform art. 50 din lege.



# ANEXA Nr. 4bis la normele metodologice <sup>1</sup>

MINISTERUL DEZVOLTĂRII,  
LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI LOCUINTELOR

De acord  
Ministru,

FUNDAMENTAREA sumelor necesare de la bugetul de stat pentru finanțarea construcțiilor de locuințe conform Legii locuinței nr. 114/1996,  
pe luna .....anul ....., pentru locuințe .....

- mii lei -

Denumirea obiectivului de investiții	Suma necesară finalizării obiectivului de investiții	Alocații pentru plata lucrărilor în anul în curs		Valoarea lucrărilor executate de la începutul anului până la .....	Valoarea lucrărilor realizate și descontate, cumulat de la începutul anului			Valoarea lucrărilor realizate și nedescontate la finele lunii .....			Alocații necesare pentru plata lucrărilor preliminate pe luna în curs			Suma existente în cont și neachitate	Total alocații care se solicită de la bugetul de stat
		Din bugete proprii	De la bugetul de stat		Total	Din care		Total	Din care		Total	Din care			
						Din bugete proprii	De la bugetul de stat		Din bugete proprii	De la bugetul de stat		Din bugete proprii	De la bugetul de stat		
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Județul I .....															
Consiliul local 1 .....															
Obiectiv 1 .....														-	-
Obiectiv 2 .....														-	-
Total Consiliu local 1															
.....															
Consiliul local n .....															
Obiectiv 1 .....														-	-
Obiectiv 2 .....														-	-
Total Consiliu local n															
Total Județ I															
.....															
Județul n .....															
.....															
Total Județ n															
TOTAL GENERAL															

Secretar de stat,

.....  
Direcția economică  
Director,

.....  
Direcția coordonatoare program  
Director,

<sup>1</sup> Anexa a fost introdusă prin art. I pct. 10 din H.G. nr. 1097/2008.

Înregistrat la .....  
Nr. .... din .....

CONTRACT  
de construire a unei locuințe cu credit  
nr. ....

Între subscrișii: Consiliul Local al ..... (Consiliul General al Municipiului București), prin .....\*), reprezentat prin director ..... și contabil-șef ....., în calitate de contractant, pe de o parte, și ....., domiciliat/domiciliată în localitatea ....., str. .... nr. ...., bl. ...., et. ...., ap. ...., sectorul/județul ....., legitimat/legitimată cu buletinul/cartea de identitate seria ..... nr. ...., eliberat/eliberată de ..... la data de ....., denumit/denumită beneficiar, pe de altă parte, în baza art. 7 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, a intervenit următorul contract de construire și de creditare a unei locuințe proprietate, în baza cererii nr. .... / ..... și a poziției din lista de priorități nr. .... / .....

\*) Agentul economic specializat pentru a derula investiția - construcția de locuințe.

I. Contractantul se obligă:

a) să asigure beneficiarului construirea unei locuințe proprietate potrivit proiectului de execuție nr. .... din ....., acceptat de beneficiar, locuință ce va fi situată în localitatea ....., str. .... nr. ...., bl. ...., et. ...., ap. ...., sectorul/județul ....., compusă din ..... camere și dependințe, în suprafață construită de ..... m<sup>2</sup> în proprietate exclusivă și o cotă-parte de .....% din proprietatea comună.

Valoarea locuinței la data prezentului contract este de ..... lei, din care prețul garajului ..... lei și al boxei ..... lei.



Prețul definitiv al locuinței se stabilește la terminarea construcției, iar pentru diferența dintre acesta și prețul locuinței la data contractării se încheie cu beneficiarul un act adițional la prezentul contract, care va cuprinde clauze privind termenele și modalitățile de plată a acesteia;

b) să invite beneficiarul să participe la recepția locuinței;

c) să predea beneficiarului la data de ..... locuința contractată, în clădirea complet terminată, pe baza unui proces-verbal de predare-preluare. În cazul în care la predarea-preluarea locuinței de către beneficiar se va constata că locuința nu corespunde condițiilor legale în vigoare sau prezintă unele defecțiuni care necesită remedieri, contractantul este obligat să refacă lucrările respective în termenele prevăzute în procesul-verbal de recepție. Contractantul se obligă să asigure remedierea deficiențelor sau a viciilor ascunse provenite din culpa constructorului, semnalate de beneficiar în cursul perioadei de garanție, în termen de maximum 30 de zile de la cererea beneficiarului.

Pentru neefectuarea la termen a lucrărilor de remediere a deficiențelor consemnate în procesul-verbal de recepție, respectiv de predare-preluare a locuinței, contractantul se obligă să plătească pentru fiecare zi de întârziere o penalizare de 0,05% din valoarea lucrărilor neterminate;

d) pentru nepredarea locuinței în termenul stabilit în prezentul contract contractantul se obligă să plătească beneficiarului următoarele penalizări calculate la prețul locuinței prevăzut în contract: 0,03% pentru 60 de zile de la depășirea termenului; 0,04% pentru următoarele 30 de zile; 0,05% pentru zilele care depășesc termenele cu peste 3 luni.

Suma penalităților se va vira în contul ratelor curente ale beneficiarului. În cazul în care nepredarea în termen a locuinței s-a datorat unor cauze obiective, termenul de predare a locuinței prevăzut în prezentul contract va putea fi modificat cu acordul ambelor părți.

II. Beneficiarul se obligă:

a) să achite prețul locuinței, stabilit în sumă de ..... lei, începând de la data semnării prezentului contract, astfel:

- suma de ..... lei, cu chitanța nr. .... din ....., reprezentând plata integrală;

- suma de ..... lei, cu chitanța nr. .... din ....., reprezentând

avansul de .....% din prețul locuinței;

- suma de ..... lei în rate lunare, astfel: rata lunară ..... lei (rată ..... lei + dobândă ..... lei) se achită începând cu data de .....; ultima rată se achită la data de ..... și este de ..... lei (rată ..... lei + dobândă ..... lei);

- suma de ..... lei reprezentând prețul integral al boxei.

Din prețul locuinței a fost scăzută suma de ..... lei, reprezentând subvenția plătită de la bugetul de stat, în baza prevederilor art. 7 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată.

În cazul nerestituirii la termen a ratei scadente, beneficiarul va plăti o dobândă de 10% anual, aplicată la suma nerambursată.

Rata lunară de ..... lei urmează să fie reținută pe statul de plată al unității la care beneficiarul locuinței (girantul plătitor) are de încasat drepturi bănești și să fie virată în contul contractantului nr. ....;

b) să suporte toate cheltuielile ocazionate de situațiile de urmărire și de executare a debitului creat prin nerambursarea ratelor la termen;

c) să se prezinte la data comunicată de contractant la recepția lucrării, precum și la data fixată pentru predarea-preluarea locuinței.

În caz de neprezentare în termen de 10 zile de la data stabilită pentru preluarea locuinței, aceasta se consideră predată pe baza procesului-verbal de predare semnat de contractant.

III. Subscrisul declară că:

- nu am deținut și nu avem, atât eu, cât și familia mea, în proprietate o altă locuință (sau alte situații permise de lege);

- sunt căsătorit/căsătorită, necăsătorit/necăsătorită;

- .....

IV. Până la restituirea integrală a sumelor datorate locuința este ipotecată conform prevederilor art. 18 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, și nu poate fi înstrăinată înainte de termenele contractuale decât cu avizul contractantului și numai după ce beneficiarul restituie integral contractantului sumele actualizate datorate și suma actualizată obținută ca subvenție de la bugetul de stat.

Pentru locuința construită în condițiile prezentului contract titularul contractului beneficiază de prevederile art. 10 din Legea locuinței nr.



114/1996, republicată, cu privire la scutirea de impozit pe clădiri. Scutirea de impozit pe clădiri se aplică după recepția la terminarea lucrărilor, de la data consemnată în procesul-verbal de predare-preluare a locuinței, în care titularul contractului se constituie parte. În condițiile înstrăinării locuinței prin acte între vii, începând cu data predării-preluării acesteia și după această dată noul proprietar nu mai beneficiază de scutirea de impozit pe clădiri.

V. Terenul aferent construcției, în suprafață totală de ..... m<sup>2</sup>, din care în proprietate indiviză ....., este concesionat pe durata existenței construcției, pe baza contractului semnat cu Consiliul Local .....

VI. Prezentul contract va fi pus în executare la data semnării lui de către părțile contractante.

VII. Se anexează planul locuinței.

Încheiat azi, ....., în ..... exemplare.

Contractant,

Beneficiar,

.....

.....

Director,

Contabil-șef,

.....  
Vizat Oficiul juridic

.....  
Vizat C.F.P.

#### GARANȚII CONTRACTUALE

Subsemnatul/subsemnata ....., născut/născută în ....., la data de ....., fiul/fiica lui ..... și al/a ....., domiciliat/domiciliată în localitatea ....., str. .... nr. ...., bl. ...., et. ...., ap. ...., județul/sectorul ....., legitimat/legitimată cu buletinul/cartea de identitate seria ..... nr. ...., eliberat/eliberată de ..... la data de ...., mă oblig să garantez solidar sau plătitor pe/pentru ....., în cazul neachitării/până la achitarea sumei de ..... lei, reprezentând ratele și dobânzile la care s-a angajat beneficiarul, până la stingerea acestora.

Semnătura girantului solidar sau plătitor

Înregistrat la .....  
Nr. ... din .....

CONTRACT  
de vânzare-cumpărare cu plata în rate  
nr. ....

Între subscrișii: Consiliul Local al ..... (Consiliul General al Municipiului București), prin .....\*), reprezentat prin director ... și contabil-șef ....., în calitate de vânzător, pe de o parte, și ....., născut/născută ..... în ....., județul/sectorul ....., la data de ....., fiul/fiica lui ..... și al/a ....., legitimat/legitimată cu buletinul/cartea de identitate seria .... nr. ...., eliberat/eliberată de ..... la data de ....., domiciliat/domiciliată în localitatea ....., str. .... nr. ...., bl. ...., et. ...., ap. ...., județul/sectorul ....., căsătorit/căsătorită cu ....., născut/născută în ....., județul/sectorul ....., la data de ....., fiul/fiica lui ..... și al/a ....., legitimat/legitimată cu buletinul/cartea de identitate seria .... nr. ...., eliberat/eliberată de ..... la data de ....., domiciliat/domiciliată în localitatea ....., str. .... nr. ...., bl. ...., et. ...., ap. ...., județul/sectorul ....., în calitate de cumpărător, pe de altă parte, ca urmare a cererii nr. .... și a poziției din lista de priorități nr. .... și în conformitate cu prevederile art. 7 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, s-a încheiat prezentul contract de vânzare-cumpărare cu plata în rate.

Art. 1. - .....\*) vinde și ..... cumpără locuința situată în localitatea ....., str. .... nr. ...., bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., județul/sectorul ....., conform schiței și fișei de calcul al prețului, compusă din .... camere de locuit, cu o suprafață utilă de .... m<sup>2</sup> în proprietate exclusivă, precum și o cotă indiviză de ....% din suprafața părților comune ale



imobilului.

Terenul aferent locuinței, în suprafață de .... m<sup>2</sup>, respectiv cota indiviză de ....% din totalul suprafeței, se concesiunează pe durata existenței construcției, conform Contractului de concesiune nr. ...., încheiat cu Consiliul Local ....

Predarea-preluarea locuinței se va efectua pe bază de proces-verbal încheiat între vânzător și cumpărător.

---

\*) Agentul economic specializat pentru vânzarea de locuințe.

Art. 2. - Prețul locuinței este de .... lei.

La data prezentului contract cumpărătorul a achitat suma de .... lei, cu chitanța nr. .... din ....., reprezentând un avans de ....% din prețul locuinței, plus T.V.A., precum și comisionul vânzătorului.

Art. 3. - În baza prevederilor art. 7 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cumpărătorul beneficiază de o subvenție în sumă de .... lei.

Art. 4. - Diferența dintre prețul locuinței, din care s-a scăzut subvenția în sumă de .... lei, și avansul achitat în sumă de .... lei, precum și dobânda totală de .... lei, calculată cu .... % pe an și T.V.A. total de .... lei, vor fi achitate de cumpărător în rate lunare pe termen de .... ani, astfel:

- rată lunară .... lei + dobânda lunară .... lei + T.V.A. lunară .... lei = .... lei;

- ultima rată .... lei + ultima dobândă .... lei + ultima T.V.A. .... lei = .... lei.

Rata, dobânda și T.V.A. lunară de .... lei urmează să fie reținute pe statul de plată al unității la care cumpărătorul (girantul plătitor) .... are de încasat drepturi bănești, conform dovezii nr. ...., începând cu data de .... până la data de ....., și vor fi virate în contul vânzătorului nr. ...., deschis la .....

Pentru perioada în care cumpărătorul nu are de încasat drepturi bănești ratele, dobânzile aferente și T.V.A. se achită la casieria vânzătorului până la sfârșitul lunii curente.

În cazul neachitării la termen a ratelor lunare, cumpărătorul va plăti o dobândă de 10% anual, aplicată la suma nerambursată.

Toate cheltuielile ocazionate de urmărirea debitorului și de executarea acestuia în caz de neplată la data scadentă a ratelor vor fi suportate de cumpărător.

Art. 5. - Până la restituirea integrală a sumelor datorate se instituie ipotecă asupra locuinței conform prevederilor art. 18 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată.

Art. 6. - Pentru locuința dobândită în condițiile prezentului contract titularul contractului beneficiază de prevederile art. 10 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu privire la scutirea de plata impozitului pe clădiri. Scutirea de plata impozitului pe clădiri se aplică după recepția de la terminarea lucrărilor, de la data consemnată în procesul-verbal de predare-preluare a locuinței, în care titularul contractului se constituie parte. În condițiile înstrăinării locuinței prin acte între vii, începând cu data predării-preluării acesteia și după această dată noul proprietar nu mai beneficiază de scutirea de impozit pe clădiri.

Art. 7. - Locuința care face obiectul prezentului contract nu poate fi înstrăinată înainte de termenele contractuale decât cu acceptul vânzătorului și după ce cumpărătorul achită integral vânzătorului sumele actualizate datorate și restituie suma actualizată obținută ca subvenție de la bugetul de stat.

Eliberat la data de ..... în .... exemplare, din care .... exemplare se înmânează cumpărătorului.

Vânzător,

.....

Director,

.....

Vizat Oficiul juridic

Cumpărător,

.....

Contabil-șef,

.....

Vizat C.F.P.



## GARANȚII CONTRACTUALE

Subsemnatul/subsemnata ....., născut/născută în ....., la data de ....., fiul/fiica lui ..... și al/a ....., domiciliat/domiciliată în localitatea ....., str. .... nr. ...., bl. ...., sc. .... et. ...., ap. ...., județul/sectorul ....., legitimat/legitimată cu buletinul/cartea de identitate seria ..... nr. ...., eliberat/eliberată de ..... la data de ....., mă oblig să garantez solidar sau plătitor pentru ....., în cazul neachitării/până la achitarea sumei de ..... lei, reprezentând ratele și dobânzile la care s-a angajat cumpărătorul, până la stingerea acestora.

Semnătura garantului solidar sau plătitor

## ANEXA Nr. 7 la normele metodologice

CONSILIUL JUDEȚEAN .....  
(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI)

### CERERE

de subvenții în sume fixe de la bugetul de stat pentru construcții de locuințe\*) (art. 7 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată)

Nr. crt.	Categorii de beneficiari	Număr de cazuri	Subvenția totală - mii lei -
1.	Tineri căsătoriți care la data contractării locuinței au fiecare vârsta până la 35 de ani		
2.	Persoane care beneficiază de facilități la cumpărarea sau la construirea unei locuințe potrivit prevederilor Legii nr. 42/1990, republicată		

3. Persoane calificate din agricultură, sănătate, administrație publică și culte, care își stabilesc domiciliul în mediul rural
4. Alte categorii de persoane stabilite de consiliile locale

---

TOTAL:

---

Președinte  
(Primar general),

.....

Secretar,

.....

\*) Are la bază listele nominale pentru acordarea subvențiilor, aprobate de consiliile locale și însușite de consiliile județene.

**ANEXA Nr. 8**  
**la normele metodologice**

Înregistrat la .....  
Nr. .... din .....

**CONTRACT-CADRU DE ÎNCHIRIERE**  
**pentru suprafețele cu destinația de locuință\*)**

Între ....., în calitate de proprietar, cu sediul în localitatea ....., str. .... nr. ...., sectorul/județul ....., reprezentat prin ....., în calitate de administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului public din patrimoniul Consiliului Local ....., și ....., legitimat/legitimată cu buletinul/cartea de identitate seria ... nr. ...., eliberat/eliberată de .... la data de ....., în calitate de chiriaș, în baza Legii locuinței nr. 114/1996,



republicată, și a repartiției nr. .... din ....., emisă de ....., a intervenit prezentul contract.

#### I. Obiectul închirierii

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința din localitatea ....., str. .... nr. ...., bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., județul/sectorul ....., compusă din ..... camere în suprafață de .... m2 (cameră .... m2, cameră .... m2, cameră .... m2, cameră .... m2), dependințe în suprafață de ..... m2 (baie ..... m2, bucătărie .... m2, WC .... m2, debara .... m2, cămară ..... m2, boxă .... m2, hol .... m2, pod .... m2, pivniță .... m2, boxă ..... m2), .... m2 curte (grădină) și .... m2 terasă, folosite în exclusivitate, și ....., folosite în comun.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și de membrii familiei menționați în comunicarea de închiriere, astfel: .... chiriaș, .... soție, .... fiu, .... fiică.

Locuința descrisă la cap. I se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-preluare încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract.

Termenul de închiriere este .... ani (luni), cu începere de la data de .... până la data de ....

#### II. Chiria aferentă locuinței închiriate

Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este de ....., calculată în conformitate cu prevederile legale. Plata chiriei se suportă, corespunzător art. 44 alin. 2 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, astfel:

- de către chiriași .....lei\*\*);
- de la bugetul local .... lei.

Chiria se datorează începând cu data de .... și se achită în numerar la casieria ....

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși

totalul chiriei restante.

În caz de neplată executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, precum și dobânda și cheltuielile de judecată.

III. Obligațiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului

a) Proprietarul se obligă:

- să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejurimi, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri); să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie etc.).

b) Chiriașul se obligă:

- să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;



- să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

- să predea proprietarului, la mutarea din locuință, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței.

#### IV. Nulitatea și rezilierea contractului

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract care:

- obligă chiriașul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina proprietarului;

- prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la cap. III pct. b), astfel cum sunt acestea formulate;

- impun chiriașilor să facă asigurări de daune;

- exonerează proprietarul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;

- autorizează proprietarul să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

a) la cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile;

b) la cererea proprietarului, atunci când:

- chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive;

- venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul minim prevăzut la art. 42 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, iar chiriașul nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare;

- chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor

sau a înstrăinat fără drept părți ale acestora;

- chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

- chiriașul nu a respectat clauzele contractuale și/sau prevederile art. 49 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată;

c) chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni, dacă acestea au fost stabilite prin contractul de închiriere în sarcina chiriașului.

Evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile și chiriașul este obligat să plătească chiria prevăzută în contract până la data execuției efective a hotărârii de evacuare.

Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

V. Clauze speciale: .....

(condiții de închiriere și de eliberare a locuinței de necesitate etc.)

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, ....., în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte și un exemplar pentru organele fiscale teritoriale.

Proprietar,

.....

.....\*)

Chiriaș,

.....

\*) Utilizat pentru închirierea locuințelor sociale și, după caz, a locuințelor de necesitate.

\*\*) Cota-parte pe care o suportă chiriașul se va recalcula ori de câte ori apar modificări ale veniturilor acestuia, potrivit prevederilor art. 45 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată. Diferența se va suporta din bugetul local. Se vor avea în vedere pentru acest calcul prevederile legale în vigoare cu privire la închirierea locuințelor.



**ANEXA Nr. 9**  
**la normele metodologice**

**SITUAȚIA**  
privind justificarea sumelor necesare pentru acoperirea de la bugetul  
local a diferenței până la valoarea nominală a chiriei aferente  
locuințelor sociale sau, după caz, a chiriei aferente  
locuințelor de necesitate

Nr. crt.	Adresa locuinței	Numele și prenumele chiriașului	Venitul mediu net lunar/membru de familie	Chiria lunară, din care:		
				nominală	plătită de chiriaș (sau 10% din venitul mediu net lunar)	acordată prin subvenție
<hr/>						
<hr/>						
Total pe clădire						
<hr/>						
TOTAL GENERAL:						
<hr/>						

Director (Manager),

.....  
\*) Denumirea unității specializate care răspunde de urmărirea investițiilor.

**ANEXA Nr. 10**  
**la normele metodologice**

CONSILIUL LOCAL .....  
(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI)

CERERE

de subvenție de la bugetul local pentru acoperirea chiriei nominale aferente  
locuințelor sociale sau, după caz, a chiriei nominale aferente  
locuințelor de necesitate în anul .....

Nr. crt.	Categorii de beneficiari	Număr de cazuri	Chiria nominală, din care:	Subvenția de la bugetul local
1.	Tineri căsătoriți care au fiecare vârsta până la 35 de ani			
2.	Tineri proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani			
3.	Invalizi de gradele I și II			
4.	Persoane cu handicap			
5.	Pensionari			
6.	Veterani și văduve de război			
7.	Beneficiari ai prevederilor Legii nr. 42/1990, republicată			
8.	Beneficiari ai prevederilor Decretului-lege nr. 118/1990, republicat, cu modificările ulterioare			
9.	Alte persoane sau familii			
TOTAL:				

Primar  
(Primar general),  
.....



**ANEXA Nr. 11**  
**la normele metodologice <sup>1</sup>**

CONSILIUL LOCAL .....  
(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI)

LISTA  
cuprinzând locuințele sociale și de necesitate propuse a fi finanțate  
în anul .....

Denumirea obiectivului de investiții	Număr de locuințe	Număr de cereri	Regim de înălțime	Stadiu fizic realizat	Termen PIF	Tip construcție*)	Număr locuințe sociale	Număr locuințe de necesitate	Suma necesară în vederea finalizării (mii lei)	Suma solicitată de la bugetul de stat în anul .... (mii lei)	Surse proprii pentru anul ..**) (mii lei)
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Obiectiv 1											
.....											
Obiectiv n											
.....											
TOTAL											

Primar,  
(Primar general),

.....

\*) Se completează: reabilitare sau construcție nouă.

\*\*) Se completează totalul sumelor cuprinse în listele de investiții de la bugetul local, fără transferuri de la bugetul de stat.

<sup>1</sup> Anexa a fost modificată prin art. I pct. 11 din H.G. nr. 1097/2008.

**ANEXA Nr. 12**  
**la normele metodologice**

Înregistrat la .....  
Nr. .... din .....

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**  
**pentru suprafețele cu destinație de locuință\*)**

\*) Utilizat pentru închirierea locuințelor din proprietatea statului sau a unităților economice cu capital de stat.

Între subsemnații: ....., în calitate de proprietar, cu domiciliul (sediul) în localitatea ....., str. .... nr. ...., bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., județul/sectorul ....., reprezentat/reprezentată prin ....., legitimat/legitimată cu buletinul/cartea de identitate seria ..... nr. ...., eliberat/eliberată la data de ....., și ....., cu domiciliul în localitatea ....., str. .... nr. ...., bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., județul/sectorul ....., legitimat/legitimată cu buletinul/cartea de identitate seria ..... nr. ...., eliberat/eliberată la data de ....., a intervenit prezentul contract de închiriere.

**I. Obiectul închirierii**

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința din localitatea ....., str. .... nr. ...., bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., județul/sectorul ....., compusă din ..... camere în suprafață de ..... m<sup>2</sup> (cameră ..... m<sup>2</sup>, cameră ..... m<sup>2</sup>, cameră ..... m<sup>2</sup>, cameră ..... m<sup>2</sup>), dependințe în suprafață de ..... m<sup>2</sup> (baie ..... m<sup>2</sup>, bucătărie ..... m<sup>2</sup>, WC ..... m<sup>2</sup>, debara ..... m<sup>2</sup>, cămară ..... m<sup>2</sup>, boxă ... m<sup>2</sup>, hol ..... m<sup>2</sup>, pod .... m<sup>2</sup>, pivniță ..... m<sup>2</sup>, boxă ..... m<sup>2</sup>) și curte (grădină) ..... m<sup>2</sup>, terasă ..... m<sup>2</sup>, folosite în exclusivitate și ..... m<sup>2</sup>, folosite în comun.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și de familia sa compusă din: ..... chiriaș ..... soție ..... fiu ..... fiică.

Locuința descrisă la cap. I se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-preluare încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract.

Termenul de închiriere este de ..... ani (luni), cu începere de la data de ..... până la data de .... \*\*).

La expirarea termenului contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți.

\*\*) Mențiune specială, în condițiile în care proprietarul dorește să preia locuința la o anumită dată, în intervalul perioadei de închiriere.



II. Chiria aferentă locuinței ce face obiectul contractului  
Chiria lunară este de ..... lei, calculată în conformitate cu prevederile legale. Chiria se datorează începând cu data de ..... și se achită în contul proprietarului nr. .... la Banca ....., până la data de .....

La data încheierii prezentului contract chiriașul a achitat proprietarului, cu anticipație, suma de ..... lei, reprezentând chiria aferentă locuinței pe o perioadă de ..... luni.

Chiria se va plăti lunar, începând cu data de ....., la sediul ....., în contul .....

Pe durata închirierii quantumul chiriei se va putea modifica în următoarele situații în care părțile cad de acord:

.....  
Orice modificare a quantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului cu 30 de zile înainte de termenul scadent de plată.

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

III. Obligațiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului

a) Proprietarul se obligă:

- să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii, pe toată durata închirierii locuinței;
- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență ale clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejurimi, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri); să întrețină în bune condiții instalațiile comune, proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie etc.).

b) Chiriașul se obligă:

- să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere;
- să comunice proprietarului în termen de 30 de zile orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

- să predea proprietarului, la mutarea din locuință, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței.

#### IV. Nulitatea și rezilierea contractului

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care:

- obligă chiriașul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina proprietarului;
- prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la cap. III pct. b), astfel cum sunt acestea formulate;
- impun chiriașilor să facă asigurări de daune;
- exonerează proprietarul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
- autorizează proprietarul să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

- a) la cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile;
- b) la cererea proprietarului, atunci când:
  - chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive;
  - chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
  - chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
  - chiriașul nu a respectat clauzele contractuale.

Evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, acesta fiind obligat să plătească chiria prevăzută în contract, până la data execuției efective a hotărârii de evacuare.

Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

#### V. Alte clauze convenite între părți

Contractul de închiriere este accesoriu la contractul de muncă\*).

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, ....., în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte, și un exemplar pentru organele fiscale teritoriale.

Proprietar,

Chiriaș,

.....  
.....

\*) Această mențiune se face numai la închirierea locuințelor de serviciu și de intervenție.



## INSTITUȚII CU CARE POT INTRA ÎN CONTACT ASOCIAȚIILE DE PROPRIETARI

Nr. crt	Denumirea instituției	Telefoane	Fax	Pagina web E-mail	Adresă
1	Primaria Municipiului București	313.86.60 315.01.10	312.00.30	www.pmb.ro Aici	B-dul Regina Elisabeta nr.47
2	Primaria sector 1	222.34.38 222.56.40		www.primariasector1.ro	B-dul Banu Manta nr.9, sector 1 București
3	Primaria sector 2	209.60.60		www.ps2.ro	Str. Christigiilor nr.11-13, sector 2 București
4	Primaria sector 3	318.03.24		www.sector3primarie.ro	Str. Parfumului nr.2-4, sector 3 București
5	Primaria sector 4	335.92.30 337.07.90		www.ps4.ro	B-dul George Coșbuc nr.6-16, sector 4 București
6	Primaria sector 5	315.94.82 311.04.65		http://ps5.infochiosc.ro/	B-dul Elisabeta 29-31, sector 5 București
7	Primaria sector 6	212.63.24 212.63.25 212.63.26 212.63.27 212.63.28 int. 353	212.63.15	www.primarie6.ro prim6@primarie6.ro	Str. Calea Plevnei, nr. 147-153, sector 6 București
8	RADET	313.99.06 313.54.22 314.72.57	312 30 18	www.radet.ro	Str. Cavafii Vechi nr.15 ,sector 3 București
9	S.C. Distrigaz Sud S.A.	301.20.00 /3122	301 21 51	www.distrigazsud.ro dgnb@distrigazsud.ro	Bd. Mărășești nr.4-6, sector 4 București
10	S.C.ELECTRICA S.A. - FDFEE-Muntenia Sud-	222.35.60 222.43.46 Call Center 9636 Bucuresti deranj-9291	222.84.90	www.electrica.ro	Bd. Ion Mihalache nr. 41-43, sector 1 București

11	S.C. Apa Nova București S.A.	314.64.95 410.31.03	312 44 37	www.apanova.ro info@apanova.ro	Str. Aristide Demetriad nr.2, sector 1 București
12	Oficiul Municipiului București pentru protecția consumatorilor	250.25.60 250.54.47	250.25.60	www.anpc.ro ombucuresti@anpc.ro	Str. Elev Ștefan Ștefanescu nr.9, sector 2 București
13	Autoritatea Națională de Reglementare pentru Serviciile Publice de Gospodărie Locală (ANRSC)	326.17.81	326 17 82	www.anrsc.ro	Str. Romulus nr.4, Sector 2, București
14	Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE)	311.22.44	312 43 65	www.anre.ro anre@anre.ro	Str. Constantin Nacu nr. 3, Sector 2, București
15	Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Gazelor Naturale (ANRGN)	303.38.00	303 38 08	www.anrgn.ro anrgn@anrgn.ro	Sos. Cotroceni, Nr.4, Sector 6 București
16	Inspectoratul în construcții al municipiului București	330.10.01/ 120 330.13.28	330.13.19		Splaiul Unirii nr.10, bl.B5, parter, sector4 București
17	Inspekția muncii - Inspectoratul teritorial de muncă București	212.67.44 212.67.39	212.67.44 311.31.67	www.itmbucures ti.ro itm-buc@fx.ro	Calea Giulești nr. 6-8, sector 6 București (punct evidență muncii)



# **Legea nr. 260 din 04/11/2008**

*Publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 757 din 10/11/2008*

## **privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren sau inundațiilor**

### **CAPITOLUL I Dispoziții generale**

**Art. 1.** - Prezenta lege reglementează:

- a)** condițiile asigurării obligatorii a locuințelor aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice;
- b)** raporturile dintre asigurat și asigurător, precum și drepturile și obligațiile fiecărei părți la contractul de asigurare obligatorie a locuințelor;
- c)** constituirea, atribuțiile, organizarea și funcționarea Poolului de Asigurare împotriva Dezastrelor Naturale.

**Art. 2.** - În înțelesul prezentei legi, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

**a)** locuință, locuință socială, locuință de serviciu, locuință de intervenție, locuință de necesitate, locuință de protocol, casă de vacanță - au înțelesurile prevăzute la art. 2 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare; în cazul locuințelor situate în condominii, prin locuință se înțelege atât spațiile aflate în proprietate exclusivă, cât și cota-parte din coproprietatea indiviză asupra spațiilor și a elementelor de construcții comune;

**b)** dezastru natural - cutremure de pământ, alunecări de teren sau inundații, ca fenomene naturale;

**c)** tipuri de locuințe:

- tip A - construcția cu structura de rezistență din beton armat, metal ori lemn sau cu pereți exteriori din piatră, cărămidă arsă sau din orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și/sau chimic;

- tip B - construcția cu pereți exteriori din cărămidă nearsă sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament termic și/sau chimic;

**d)** poliță de asigurare împotriva dezastrelor naturale, denumită în continuare PAD - înscrisul ce atestă încheierea contractului de asigurare a locuinței, în temeiul căruia asigurătorul se obligă să plătească asiguratului despăgubirea totală sau parțială pentru prejudiciile produse locuinței ca urmare a producerii riscului asigurat, în condițiile și în limitele stabilite de prezenta lege și, după caz, ale celorlalte clauze înscrise în poliță sau în contractul de asigurare;

**e)** Pool de Asigurare împotriva Dezastrelor Naturale, denumit în continuare PAID - societatea comercială de asigurare asigurare, constituită prin asocierea societăților de asigurare autorizate să încheie

asigurări obligatorii pentru locuințe, în conformitate cu prevederile prezentei legi, ale Legii nr. 32/2000 privind activitatea de asigurare și supravegherea asigurărilor, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale normelor aprobate în aplicarea acestor legi;

**f)** primă obligatorie - suma de bani pe care o plătește proprietarul unei locuințe, în calitate sa de asigurat, ori împuternicitul, contractantul sau reprezentantul legal al acestuia, în scopul încheierii unei asigurări de locuințe, în condițiile prezentei legi;

**g)** sumă asigurată obligatoriu - limita maximă de despăgubire care poate fi acordată de asigurător pentru daunele provocate construcției, în funcție de tipul locuinței, ca urmare a producerii unui risc asigurat, în condițiile prezentei legi;

**h)** asigurare de prim risc - pentru orice daună care a intervenit pe parcursul valabilității unui contract de asigurare, cuantumul despăgubirii se stabilește la nivelul pagubei efective, în limita sumei asigurate.

**Art. 3. - (1)** Începând cu data la care se împlinesc 90 de zile de la data adoptării normelor de Comisia de Supraveghere a Asigurărilor emise în aplicarea prezentei legi, persoanele fizice și juridice sunt obligate să își asigure împotriva dezastrelor naturale, în condițiile prezentei legi, toate construcțiile cu destinația de locuință, din mediul urban sau rural, aflate în proprietatea acestora și înregistrate în evidențele organelor fiscale.

**(2)** Obligația încheierii contractelor de asigurare a locuințelor aflate în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale revine persoanelor ori autorităților desemnate, în condițiile legii, să le administreze.

**(3)** În cazul în care o locuință face obiectul unui contract de leasing financiar, încheierea contractului de asigurare este în sarcina locatorului.

**(4)** În cazul persoanelor fizice beneficiare de ajutor social, prima obligatorie se suportă din bugetele locale, pe seama sumelor defalcate din venituri ale bugetului de stat.

**(5)** În cazul construcțiilor cu destinația de locuință aflate în coproprietate, se va încheia câte un contract de asigurare obligatorie pentru fiecare locuință în parte. În acest caz, prima de asigurare se va plăti pe fiecare locuință în parte.

**(6)** Contractul de asigurare obligatorie a locuințelor se încheie numai cu asigurătorii asociați în PAID și care sunt autorizați să încheie astfel de contracte, în condițiile stabilite prin normele emise în aplicarea prezentei legi și a Legii nr. 32/2000, cu modificările și completările ulterioare, de Comisia de Supraveghere a Asigurărilor, denumită în continuare C.S.A.

**(7)** Nu intră sub incidența prezentei legi anexele, dependințele care nu sunt legate structural de clădirea în care este situată locuința asigurată, precum și bunurile din interiorul locuinței.



**Art. 4.** - Elementele contractuale și condițiile de asigurare cuprinse în polița de asigurare, precum și criteriile de autorizare a asigurătorilor sunt cele prevăzute la art. 7 alin. (1) și la art. 26 alin. (1), precum și cele stabilite prin norme emise prin ordin al președintelui C.S.A.

## **CAPITOLUL II**

### **Polița de asigurare împotriva dezastrelor naturale**

#### **SECȚIUNEA 1**

#### **Suma asigurată obligatoriu și condițiile asigurării obligatorii a locuințelor**

**Art. 5. - (1)** Suma asigurată ce poate fi acordată în temeiul prezentei legi, denumită în continuare sumă asigurată obligatoriu, este echivalentul în lei, la cursul de schimb valutar comunicat de Banca Națională a României la data încheierii contractului de asigurare obligatorie a locuinței, a:

- a) 20.000 euro, pentru fiecare locuință de tip A;
- b) 10.000 euro, pentru fiecare locuință de tip B.

**(2)** Primele convenite pentru sumele asigurate prevăzute la alin. (1), denumite în continuare prime obligatorii, sunt echivalentul în lei, la cursul Băncii Naționale a României valabil la data efectuării plății, a:

- a) 20 euro, pentru suma prevăzută la alin. (1) lit. a);
- b) 10 euro, pentru suma prevăzută la alin. (1) lit. b).

**(3)** Suma asigurată obligatoriu, precum și prima obligatorie aferentă pot fi modificate prin hotărâre a Guvernului, în primii 5 ani de la intrarea în vigoare a prezentei legi, iar după această perioadă, prin ordin al președintelui C.S.A.

**(4)** Modificarea valorii sumelor prevăzute la alin. (1) și (2) se poate face anual. Criteriile care pot sta la baza modificării se stabilesc prin normele de aplicare a prezentei legi și trebuie să vizeze cel puțin suprafața locuinței, costurile de înlocuire și rata inflației.

**(5)** Încadrarea pe tipuri de locuințe a locuințelor care prezintă în același timp elemente specifice atât tipului A, cât și tipului B se face în condițiile stabilite prin norme emise de C.S.A., după criteriul ponderii materialelor de construcție.

**Art. 6.** - Riscurile care se asigură obligatoriu prin PAD sunt daunele produse construcțiilor cu destinația de locuință de oricare dintre formele de manifestare a dezastrului, ca efect direct sau indirect al producerii dezastrului natural.

**Art. 7. - (1)** Contractul de asigurare obligatorie a locuințelor se încheie în formă scrisă între PAID și proprietarul locuinței, prin mijlocirea societăților de asigurare acționare PAID, prin derogare de la dispozițiile

Legii nr. 32/2000, cu modificările și completările ulterioare, și trebuie să îndeplinească cel puțin următoarele condiții:

**a)** suma asigurată trebuie să fie egală cu cea asigurată obligatoriu, prevăzută la art. 5 alin. (1) lit. a) sau, după caz, lit. b);

**b)** riscurile asigurate prin contract trebuie să cuprindă riscurile prevăzute la art. 6.

**(2)** Termenii, condițiile și clauzele contractului de asigurare a locuințelor, referitoare la suma asigurată obligatoriu, prima obligatorie și riscurile prevăzute la art. 6, denumite în continuare clauze obligatorii, sunt general valabile și obligatorii și se stabilesc prin normele de aplicare a prezentei legi, aprobate prin ordin al președintelui C.S.A.

**(3)** PAD trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

**a)** denumirea/numele și sediul/domiciliul părților contractante;

**b)** numele beneficiarului asigurării;

**c)** tipul locuinței și adresa acesteia;

**d)** suma asigurată obligatoriu;

**e)** prima obligatorie și termenele de plată a acesteia;

**f)** perioada de valabilitate a contractului de asigurare;

**g)** numărul și titlul actului normativ în temeiul căruia s-a emis PAD, precum și numărul și data publicării acestuia în Monitorul Oficial al României, Partea I.

**Art. 8. -** Se consideră îndeplinită condiția existenței asigurării obligatorii a locuinței în condițiile prezentei legi, atunci când, în mod cumulativ:

**a)** prin PAD se asigură construcția cu destinația de locuință pentru suma asigurată obligatoriu;

**b)** PAD acoperă riscurile prevăzute la art. 6;

**c)** asiguratul a plătit prima obligatorie.

## **SECȚIUNEA a 2-a** **Valabilitatea PAD**

**Art. 9. - (1)** PAD este valabilă pe o perioadă de 12 luni, cu începere de la ora 0,00 a zilei următoare celei în care s-a plătit prima obligatorie.

**(2)** În situația schimbării proprietarului unei locuințe care este asigurată obligatoriu și prima a fost achitată integral, PAD rămâne valabilă până la data trecută în contract.

**(3)** După data expirării valabilității prevăzute în PAD, asiguratorul va încheia o asigurare obligatorie cu noul proprietar, după care va transmite în baza de date gestionată de PAID modificările survenite.

**Art. 10. -** Persoana care devine proprietară a unei locuințe neasigurate pentru riscurile prevăzute la art. 6, după împlinirea



termenului prevăzut la art. 3 alin. (1), este obligată să contracteze o PAD pentru aceeași locuință, în termen de 5 zile lucrătoare de la data autentificării titlului de proprietate.

**Art. 11. - (1)** Valabilitatea PAD încetează în cazul în care construcția asigurată își pierde integral destinația de locuință sau bunul pierde din alte cauze decât cele cuprinse în asigurarea obligatorie. Pierderea acestei destinații nu obligă asigurătorul care a emis PAD la restituirea sumei corespunzătoare valorii primei obligatorii.

**(2)** Beneficiarii asigurării și asigurații care, după data intrării în vigoare a prezentei legi, vor proceda la construirea, lărgirea sau modificarea locuințelor fără autorizație de construire, emisă în condițiile legii, sau cu nerespectarea autorizației respective, afectând structura de rezistență a locuințelor și favorizând expunerea la unul dintre riscurile asigurate obligatoriu, nu vor fi despăgubiți în baza asigurării obligatorii, în cazul producerii riscului asigurat.

### **SECȚIUNEA a 3-a** **Prima de asigurare**

**Art. 12. - (1)** Plata primelor obligatorii se face anticipat, cu cel puțin 24 de ore înainte de expirarea valabilității PAD.

**(2)** Pentru locuințele sociale sau pentru persoanele care beneficiază, din diferite motive, de ajutoare sociale, prima pentru asigurarea obligatorie este în sarcina autorității locale care are în evidență persoanele în cauză și se face direct în contul PAID, care, pe baza listei transmise de autoritatea locală, emite polițele de asigurare pentru aceste persoane.

**(3)** Plata primelor subvenționate parțial sau total se va face în contul PAID de la bugetele locale, din sumele virate cu destinație specială de la bugetul de stat.

**Art. 13. - (1)** Din sumele încasate cu titlu de primă de asigurare obligatorie, asigurătorii rețin o cotă-parte cu titlu de comision.

**(2)** Comisionul încasat de asigurătorii autorizați să încheie contracte de asigurare obligatorie a locuințelor, pentru asigurarea corespunzătoare PAD, se stabilește prin ordin al președintelui C.S.A.

### **SECȚIUNEA a 4-a** **Drepturi și obligații ale asiguratului și asigurătorului**

**Art. 14. -** Prin PAD, asiguratul, împuternicitul sau contractantul asigurării se obligă să plătească PAID prima obligatorie, iar acesta se obligă ca, la producerea riscului asigurat obligatoriu, să plătească asiguratului despăgubirea rezultată din PAD încheiată în condițiile prezentei legi și ale normelor emise de C.S.A. în aplicarea prezentei legi.



**Art. 15.** - Potrivit PAD, asiguratului îi revin următoarele obligații și drepturi:

**1. obligații:**

- a) să achite prima obligatorie, în condițiile prezentei legi;
- b) să îndeplinească celelalte obligații și să respecte condițiile prevăzute de prezenta lege;

**2. drepturi:**

- să încaseze despăgubirea rezultată din PAD, în cazul producerii riscului asigurat obligatoriu.

**Art. 16.** - Potrivit PAD, PAID îi revin următoarele obligații și drepturi:

**1. obligații:**

- a) să constate și să evalueze prejudiciile, să stabilească cuantumul despăgubirii și să finalizeze dosarele de daună în termenele și în condițiile stabilite în conformitate cu normele emise de C.S.A. în aplicarea prezentei legi;
- b) să plătească despăgubirile;
- c) să îndeplinească celelalte obligații și să respecte condițiile prevăzute de prezenta lege;

**2. drepturi:**

- a) să rețină comisionul din valoarea primei obligatorii plătite, în cuantumul prevăzut prin ordin al președintelui C.S.A.;
- b) să refuze plata despăgubirilor în cazul în care, în termen de 60 de zile de la producerea riscului asigurat, beneficiarii prevăzuți la art. 18 alin. (2) nu au înștiințat asiguratorul despre acest fapt și dacă din acest motiv nu s-a putut determina cauza producerii riscului asigurat, respectiv mărimea și întinderea prejudiciului.

## **SECȚIUNEA a 5-a**

### **Obligațiile autorităților administrației publice locale**

**Art. 17. - (1)** Primarii, prin compartimentele de specialitate, vor furniza PAID lista tuturor construcțiilor cu destinația de locuință, inclusiv a celor cu destinația de locuință socială, amplasate în unitatea administrativ-teritorială în cauză, specificând numele și prenumele sau denumirea proprietarului și, după caz, adresa domiciliului fiscal, codul numeric personal sau codul de identificare fiscală al acestuia, numărul din registrul de rol nominal unic și din registrul agricol. Actualizarea se va face în termen de 72 de ore de la schimbarea proprietarului locuinței sau, după caz, a datelor de identitate a acestuia.

**(2)** PAID va transmite lunar primarilor lista proprietarilor care nu au încheiat contracte de asigurare obligatorie a locuințelor și valoarea primei obligatorii datorate de fiecare.

**(3)** Primarul, prin compartimentul de specialitate, va trimite în termen de 3 zile de la data primirii listei, scrisori de înștiințare cu confirmare de primire către debitori.



**(4)** În cazul proprietarilor de construcții cu destinația de locuință care declară și o adresă de poștă electronică personală, PAID va putea folosi, cu acordul acestora, un asemenea mod de comunicare pentru avertizarea privind expirarea sau neîncheierea PAD. În mesajul electronic se va menționa valoarea primei de asigurare. Acest mesaj electronic va fi trimis și către compartimentul de specialitate al primarului din unitatea administrativ-teritorială unde se află clădirea în cauză, dacă există condiții tehnice de primire a mesajului respectiv.

**(5)** Lista proprietarilor care nu au contractat o PAD și a persoanelor care beneficiază de subvenționarea parțială sau totală a primei obligatorii se pune la dispoziția asigurătorilor autorizați de către PAID.

### **SECȚIUNEA a 6-a** **Cererile de despăgubire, constatarea daunelor** **și plata despăgubirilor**

**Art. 18. - (1)** În cazul producerii unuia dintre riscurile asigurate obligatoriu, cererea de despăgubire se poate face numai de beneficiarii PAD și va fi adresată asigurătorului care a emis polița.

**(2)** Au calitate de beneficiari ai PAD următoarele categorii de persoane:

**1.** în cazul persoanelor fizice:

**a)** proprietarii construcțiilor cu destinația de locuință, asigurate în condițiile prezentei legi;

**b)** persoanele desemnate expres în PAD ca beneficiari de către proprietarii prevăzuți la lit. a);

**c)** succesorii legali și/sau testamentari ai persoanelor prevăzute la lit. a), în cazul în care acestea au decedat, cu aplicarea corespunzătoare a legislației în domeniul succesoral, dacă nu există beneficiar desemnat potrivit lit. b);

**2.** în cazul persoanelor juridice:

**a)** proprietarii construcțiilor cu destinația de locuință, asigurate în condițiile prezentei legi;

**b)** în cazul locuințelor prevăzute la art. 3 alin. (2), persoanele sau autoritățile desemnate, în condițiile legii, să le administreze.

**(3)** În cazul în care beneficiarii prevăzuți la alin. (2) pct. 1 lit. a) sunt minori, cererile de despăgubire se fac în numele acestora de către reprezentanții legali, desemnați în condițiile legii.

**Art. 19. - (1)** Constatarea și evaluarea prejudiciilor, precum și stabilirea cuantumului despăgubirii se fac de către asigurătorul care a eliberat PAD, în conformitate cu normele emise de C.S.A. în aplicarea prezentei legi.

**(2)** În cazul proprietarilor care beneficiază de subvenționarea primei de asigurare, cererea de despăgubire se adresează direct PAID și, prin derogare de la prevederile alin. (1), constatarea și evaluarea prejudiciilor,

respectiv lichidarea daunelor se pot face și de o societate desemnată conform normelor emise de C.S.A.

**(3)** Constatarea și evaluarea prejudiciilor, precum și finalizarea dosarelor de daună se vor face în termenele și condițiile stabilite de C.S.A. prin normele de aplicare a prezentei legi.

**(4)** Plata despăgubirilor se va face de societatea care a efectuat constatarea și evaluarea, în termenul prevăzut prin normele emise de C.S.A. în aplicarea prezentei legi.

**(5)** Pentru neplata la termen a despăgubirilor se calculează penalități care se plătesc persoanei asigurate, în condițiile și în cuantumul stabilite de C.S.A.

**(6)** Sumele convenite ca despăgubire pot fi consemnate în conturi bancare deschise de beneficiarii asigurării sau în numerar.

**(7)** Despăgubirile acordate de PAID pentru daunele acoperite prin PAD nu pot depăși valoarea sumei asigurate obligatoriu.

**(8)** PAID decontează asigurătorilor autorizați numai cheltuielile efectuate cu activitatea de constatare a prejudiciilor rezultate în urma producerii riscurilor asigurate obligatoriu, precum și despăgubirea acordată ca urmare a producerii riscurilor asigurate.

**Art. 20.** - Asigurătorii autorizați vor plăti asiguraților numai contravaloarea costurilor de reparații/inlocuire referitoare la prejudiciile cauzate de producerea riscului asigurat, în limita sumei totale asigurate prin PAD.

**Art. 21.** - Asigurătorii au dreptul să refuze plata despăgubirilor în cazul în care, în termen de 60 de zile de la producerea riscului asigurat, beneficiarii prevăzuți la art. 18 nu au înștiințat asigurătorul despre acest fapt și dacă din acest motiv nu s-au putut determina cauza producerii riscului asigurat și întinderea prejudiciului.

**Art. 22.** - Pentru riscurile prevăzute la art. 6, sumele plătite de asigurător asiguratului cu titlu de despăgubire, în baza PAD, se constituie după cum urmează:

**a)** valoarea asigurată obligatoriu sau, după caz, parte din aceasta, corespunzătoare valorii pagubei, se încasează de asigurător de la PAID, în conformitate cu normele emise de C.S.A. în aplicarea prezentei legi;

**b)** calculul despăgubirii pentru suma asigurată prin PAD se va face pe baza asigurării de prim risc.

**Art. 23.** - **(1)** Persoanele fizice sau juridice care nu își asigură locuințele aflate în proprietate, în condițiile prezentei legi, nu beneficiază, în cazul producerii unuia dintre dezastrele naturale definite potrivit prezentei legi, de niciun fel de despăgubiri de la bugetul de stat sau de la bugetul local pentru prejudiciile produse locuințelor.

**(2)** Persoanele fizice despăgubite, în condițiile prezentei legi, pentru pagubele rezultate în urma producerii unui dezastru natural nu beneficiază de prevederile Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la acordarea locuințelor sociale.



## SECȚIUNEA a 7-a Locuințele din condominii

**Art. 24. - (1)** Pentru condominiile în care sunt cel puțin 4 apartamente, elementele de construcții, spațiile și utilitățile fiind în proprietate indiviză comună, se va încheia câte un contract de asigurare obligatorie pentru fiecare locuință în parte. În acest caz, prima de asigurare se va plăti pe fiecare locuință în parte.

**(2)** În situația prevăzută la alin. (1), valoarea sumei asigurate obligatoriu, respectiv a primei obligatorii se constituie din totalul sumelor care ar fi datorate pentru fiecare locuință în parte, iar procentul din prima de asigurare, datorat de fiecare persoană coasigurată, se stabilește în raport cu numărul de locuințe aflate în proprietatea acesteia, respectiv în funcție de cota-parte care revine persoanei respective din locuința aflată în coproprietate. Modul de repartizare la proprietari a sumelor plătite de asigurător cu titlu de despăgubire în cazul producerii riscului asigurat se stabilește prin regulamentul-cadru emis de C.S.A.

### CAPITOLUL III

#### Constituirea, atribuțiile, organizarea și funcționarea PAID

**Art. 25. - (1)** În vederea gestionării asigurării obligatorii împotriva dezastrelor naturale a locuințelor se constituie societatea comercială de asigurare-reasigurare denumită PAID, potrivit dispozițiilor Legii nr. 32/2000, cu modificările și completările ulterioare.

**(2)** PAID are următoarele atribuții:

- a)** tipărește PAD;
- b)** contractează reasigurarea;
- c)** administrează baza de date privind evidența construcțiilor cu destinația de locuință care trebuie asigurate obligatoriu, precum și a celor asigurate;
- d)** îndeplinește funcția de centru de coordonare a activității de constatare a prejudiciilor rezultate în urma producerii unui dezastru natural, desfășurată de societățile de asigurări autorizate.

**(3)** În ceea ce privește statutul de societate de asigurare-reasigurare, activitatea PAID este supusă reglementării și supravegherii C.S.A., în condițiile legii.

**(4)** Pentru îndeplinirea atribuțiilor prevăzute la alin. (2), PAID va emite, cu avizul C.S.A., regulamente privind organizarea și funcționarea societății, inclusiv relația dintre societățile de asigurare autorizate și PAID, fluxurile financiare și de informații și orice alte aspecte considerate a fi necesare pentru funcționarea societății, în condițiile prezentei legi.

(5) Atribuțiile organelor statutare, precum și cele ale conducerii executive a PAID se stabilesc în condițiile prevăzute de Legea nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv de Legea nr. 32/2000, cu modificările și completările ulterioare, și de normele emise de C.S.A. în aplicarea acesteia.

**Art. 26. - (1)** Pot fi acționari ai PAID persoanele juridice care sunt autorizate să încheie PAD, în condițiile prevăzute de Legea nr. 32/2000, cu modificările și completările ulterioare, și de normele prudențiale privind acoperirea riscurilor de catastrofe naturale, emise în aplicarea legii.

(2) Ulterior constituirii PAID, asigurătorii care îndeplinesc condiția prevăzută la alin. (1) au dreptul de a deveni acționari la această societate în aceleași condiții cu acționarii PAID care au calitatea de asigurători autorizați să încheie asigurări obligatorii pentru locuințe.

**Art. 27. - (1)** Un acționar poate deține cel mult 15% din acțiunile PAID sau din drepturile de vot în cadrul adunării generale a acționarilor.

(2) PAID va plăti acționarilor dividende din profit, dacă acesta există, pentru capitalul vărsat la constituirea acestuia.

**Art. 28. - (1)** Pe lângă organele statutare și cele de conducere ale PAID, din care fac parte reprezentanți ai C.S.A., se constituie un consiliu consultativ, în care se discută deciziile PAID și care poate formula propuneri privind activitatea desfășurată de PAID, având în componență:

- a) un reprezentant al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor;
- b) un reprezentant al Ministerului Internelor și Reformei Administrative;
- c) un reprezentant al Ministerului Economiei și Finanțelor;
- d) câte un reprezentant al următoarelor structuri asociative: Asociația Comunelor din România, Asociația Orașelor din România, Asociația Municipiilor din România;
- e) câte un reprezentant al ligilor legal constituite ale asociațiilor de proprietari.

(2) Reprezentanții prevăzuți la alin. (1) lit. a)-c) se desemnează prin ordine ale conducătorilor instituțiilor respective.

**Art. 29. -** Conducerea executivă a PAID se exercită de un director general și de un director general adjunct, care trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute în Legea nr. 32/2000, cu modificările și completările ulterioare, și ale normelor emise în aplicarea acesteia.

**Art. 30. -** Persoanele semnificative trebuie să îndeplinească criteriile prevăzute în normele emise de C.S.A. în aplicarea Legii nr. 32/2000, cu modificările și completările ulterioare, precum și cele prevăzute de Legea nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 31. -** Disponibilitățile PAID pot fi plasate la instituții de credit, în instrumente ale pieței monetare, în titluri de stat sau obligațiuni municipale ori în alte instrumente financiare, în conformitate cu prevederile Legii nr. 32/2000, cu modificările și completările ulterioare.



## CAPITOLUL IV Contravenții

**Art. 32. - (1)** Următoarele fapte constituie contravenții:

**a)** nerespectarea de către persoanele fizice sau juridice a obligației de asigurare a locuințelor prevăzute la art. 3 alin. (1), cu excepția cazurilor în care persoanele respective se află în situația prevăzută la art. 11 sau nu a expirat perioada prevăzută la art. 35;

**b)** nerespectarea de către persoanele fizice sau juridice a obligației de asigurare a locuințelor prevăzute la art. 10.

**(2)** Contravențiile prevăzute la alin. (1) se sancționează cu amendă de la 100 la 500 lei.

**(3)** Constatarea contravențiilor prevăzute la alin. (1) și aplicarea sancțiunilor se fac de către primari și de către persoanele împuternicite în acest scop de către aceștia.

**(4)** Contravențiilor prevăzute la alin. (1) le sunt aplicabile dispozițiile prevăzute în Legea nr. 32/2000, cu modificările și completările ulterioare, și în normele emise de C.S.A. în aplicarea acesteia, iar în măsura în care aceasta nu prevede altfel, se aplică dispozițiile Ordonanței Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările și completările ulterioare.

**(5)** Amenzile contravenționale stabilite prin prezenta lege și aplicate de C.S.A. se fac venituri la bugetul de stat în cotă de 40%, venituri la bugetul C.S.A. în cotă de 40%, iar restul de 20% se face venit la bugetul autorităților locale de pe raza teritorială în care locuiește contravenientul.

## CAPITOLUL V Sustținerea financiară a PAID

**Art. 33. - (1)** Se autorizează Ministerul Economiei și Finanțelor să contracteze împrumuturi pentru:

**a)** plata primei de reasigurare pentru primul an de la intrarea în vigoare a prezentei legi, precum și pentru completarea, după caz, a diferenței până la nivelul primei de reasigurare convenite pentru fiecare din următorii 4 ani;

**b)** suplimentarea fondurilor PAID necesare acordării despăgubirilor în cazul unor dezastre naturale în care pierderile depășesc capacitatea sistemului de a efectua plata tuturor acestora.

**(2)** Condițiile de contractare a împrumuturilor prevăzute la alin. (1) se stabilesc ulterior, în conformitate cu legislația în vigoare.

**(3)** Se autorizează Ministerul Economiei și Finanțelor să acorde sumele contractate în temeiul prevederilor alin. (1), prin încheierea cu PAID a unor acorduri subsecvente de împrumut.

(4) Rambursarea împrumuturilor se efectuează din sursele proprii ale PAID.

**Art. 34.** - Autoritățile administrației publice centrale și locale vor prevedea în bugetul anual sumele necesare plății primei obligatorii pentru locuințele aflate în proprietatea statului și a unităților administrativ-teritoriale.

## **CAPITOLUL VI**

### **Dispoziții finale**

**Art. 35.** - Pentru primul an, proprietarii de construcții cu destinația de locuință sunt obligați să încheie contracte de asigurare obligatorie a locuințelor până la expirarea unei perioade de un an de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 3 alin. (1).

**Art. 36.** - Pentru anul 2009, primarii, prin compartimentele de specialitate ale acestora, transmit datele prevăzute la art. 17 alin. (1) către PAID, după cum urmează:

a) în cazul orașelor/municipiilor, în termen de o lună de la data adoptării normelor de către C.S.A., emise în aplicarea prezentei legi;

b) în cazul comunelor, în termen de 3 luni de la data adoptării normelor de către C.S.A., emise în aplicarea prezentei legi.

**Art. 37.** - În aplicarea prezentei legi, C.S.A. va emite norme privind:

a) criteriile de autorizare a asigurătorilor pentru încheierea de contracte de asigurare obligatorie a locuințelor;

b) forma și clauzele cuprinse în PAD;

c) stabilirea comisioanelor care se încasează în condițiile prevăzute de lege;

d) condițiile cedării în reasigurare a riscurilor asigurate prin PAD;

e) constituirea rezervei pentru constatarea daunelor asigurate prin PAD, cu aplicarea principiului managementului separat pentru activitatea de asigurare obligatorie a locuințelor;

f) constatarea, evaluarea și lichidarea daunelor;

g) aspectele pentru care prezenta lege prevede în mod expres că se reglementează pe această cale.

**Art. 38.** - În vederea îndeplinirii atribuțiilor stabilite prin prezenta lege, PAID va încheia protocoale de colaborare cu structurile asociative prevăzute la art. 28 alin. (1) lit. d), precum și cu alte autorități, instituții sau asociații a căror contribuție la realizarea scopului urmărit de prezenta lege se apreciază ca fiind necesară.

**Art. 39.** - Prezenta lege se completează, în mod corespunzător, cu legislația civilă, comercială și cu cea din domeniul asigurărilor și reasigurărilor.

**Art. 40.** - Normele metodologice de aplicare a prezentei legi se aprobă prin hotărâre a Guvernului, la propunerea C.S.A., în termen de 90 de zile de la data publicării prezentei legi în Monitorul Oficial al României, Partea I.



**Art. 41.** - Prezenta lege intră în vigoare la 120 de zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I.

### **Norma din 18/12/2008**

*Publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 3 din 05/01/2009*

#### **privind autorizarea asigurătorilor pentru încheierea asigurării obligatorii a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren sau inundațiilor**

**Art. 1. - (1)** Asigurătorii pot încheia asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren sau inundațiilor, dacă sunt autorizați pentru desfășurarea activității de asigurare, în conformitate cu prevederile Legii nr. 32/2000 privind activitatea de asigurare și supravegherea asigurărilor, cu modificările și completările ulterioare, și dacă îndeplinesc cumulativ următoarele criterii:

**a)** sunt autorizați pentru subscrierea riscurilor de incendiu și alte calamități naturale prevăzute în anexa nr. 1, lit. B clasa 8, la Legea nr. 32/2000, cu modificările și completările ulterioare;

**b)** sunt autorizați pentru subscrierea riscurilor de catastrofe naturale, potrivit Ordinului președintelui Comisiei de Supraveghere a Asigurărilor nr. 4/2002 pentru punerea în aplicare a Normelor prudențiale privind acoperirea riscurilor de catastrofe naturale;

**c)** vor deveni acționari ai Pool-ului de Asigurare împotriva Dezastrelor Naturale, denumit în continuare PAID;

**d)** nu se află într-o situație de redresare financiară sau faliment prevăzută de legislația specială din domeniul asigurărilor;

**e)** nu li s-au limitat sau interzis operațiunile și nici nu li s-a retras autorizația conform art. 39 din Legea nr. 32/2000, cu modificările și completările ulterioare în ultimii 2 ani;

**f)** dispun de o rețea teritorială formată dintr-o unitate, sucursală ori agenție înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului în fiecare județ și în municipiul București, cu excepția județului Ilfov, sau cel puțin un contract de mandat cu un intermediar în asigurări persoană juridică care să îi reprezinte în teritoriu pentru activitatea de încheiere a asigurărilor obligatorii pentru locuințe. Asigurătorii trebuie să facă dovada că intermediarii menționați mai sus își desfășoară activitatea în conformitate cu prevederile Legii nr. 32/2000, cu modificările și completările ulterioare, precum și că dispun în orice moment de aceleași mijloace de desfășurare a activității de contractare și gestiune a asigurărilor obligatorii pentru locuințe ca și unitățile/subunitățile unui asigurător, dotare tehnică corespunzătoare, în conformitate cu prevederile lit. h);

**g)** pentru fiecare unitate teritorială pe care o dețin dispun de personal specializat pentru activitatea de constatare și evaluare a daunelor, precum și pentru activitatea de plată a despăgubirilor, în baza unui contract individual de muncă sau a unui contract de mandat;

**h)** dispun, atât pentru sediul central, cât și pentru subunități, de o dotare cu tehnică de calcul și software adecvate și de personal care să permită contractarea asigurării obligatorii a locuințelor, ținerea unor evidențe detaliate privind încheierea, derularea și încetarea asigurării, daunele plătite și rezervele constituite și transmiterea în format electronic a acestor informații către baza de date administrată de PAID;

**i)** asigurătorii care au fost autorizați de Comisia de Supraveghere a Asigurărilor să încheie asigurarea obligatorie a locuințelor pot desfășura această activitate prin intermediari numai la:

**1.** sediile principale sau secundare ale asigurătorilor ori, după caz, ale agenților de asigurare persoane juridice ori ale agenților de asigurare subordonați;

**2.** sediile principale sau secundare ale brokerilor de asigurare și/sau de reasigurare ori, după caz, ale asistenților în brokeraj persoane juridice;

**3.** sediile principale sau secundare ale asiguraților ori ale potențialilor asigurați persoane juridice;

**4.** domiciliul sau, după caz, reședința asiguraților ori a potențialilor asigurați persoane fizice;

**5.** domiciliul sau, după caz, reședința agenților de asigurare ori asistenților în brokeraj persoane fizice.

**(2)** Condițiile pentru încheierea asigurării obligatorii a locuințelor, prevăzute la alin. (1), trebuie îndeplinite pe toată perioada de valabilitate a autorizării de către asigurătorii autorizați pentru încheierea acestei asigurări.

**(3)** Asigurătorii care au fost autorizați să încheie asigurarea obligatorie a locuințelor își asumă răspunderea pentru toate polițele de asigurare împotriva dezastrelor naturale, denumite în continuare PAD, distribuite intermediarilor în asigurări, inclusiv pentru erorile sau omisiunile de redactare a polițelor.

**Art. 2.** - În vederea autorizării pentru încheierea asigurării obligatorii a locuințelor, asigurătorii solicitanți trebuie să depună o cerere la Comisia de Supraveghere a Asigurărilor, împreună cu o documentație care cuprinde următoarele:

**a)** documentația din care să rezulte îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 1 alin. (1) lit. a), b) și c);

**b)** lista unităților teritoriale ale asigurătorului și/sau a sediilor aparținând persoanelor juridice, cu care asigurătorul are încheiate contracte de mandat pentru desfășurarea activităților prevăzute la art. 1 alin. (1) lit. f) și g), însoțită de actele doveditoare, eliberate de Oficiul Național al Registrului Comerțului, care atestă existența acestor unități





teritoriale și de contractele de intermediere, acolo unde este cazul, pentru asigurătorii care solicită autorizarea pentru încheierea asigurării obligatorii a locuințelor;

c) pentru fiecare unitate teritorială pe care o dețin se prezintă, sub semnătura conducătorului societății, lista personalului specializat în activitatea de constatare și evaluare a daunelor, structura de lucru necesară efectuării plăților de despăgubiri, precum și alte informații utile, centralizate, conform modelului prezentat în anexă;

d) declarația conducătorului societății, precum și a conducătorului compartimentului de specialitate, cu privire la îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 1 alin. (1) lit. h); în cazurile în care activitatea de încheiere a asigurării obligatorii a locuințelor se desfășoară și prin intermediari autorizați, documentația va cuprinde în completare și copiile declarațiilor intermediarilor privind îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 1 alin. (1) lit. h) pentru zonele în care asigurătorul nu deține unități proprii;

**Art. 3. - (1)** Cererile de autorizare pentru încheierea asigurării obligatorii a locuințelor, însoțite de documentația aferentă, se soluționează în termen de 30 de zile de la înregistrarea acestora la registratura Comisiei de Supraveghere a Asigurărilor.

(2) Dacă în urma analizării documentației depuse rezultă că aceasta nu respectă cerințele prevăzute prin dispozițiile art. 1, Comisia de Supraveghere a Asigurărilor poate dispune respingerea sau amânarea deciziei de acordare a autorizației, până la clarificarea tuturor aspectelor relevante.

**Art. 4. -** Asigurătorii autorizați să încheie asigurarea obligatorie a locuințelor au obligația să transmită Comisiei de Supraveghere a Asigurărilor, în termen de 30 de zile de la data autorizării, copiile documentelor care atestă asocierea la PAID, inclusiv extrasul din hotărârea adunării generale a acționarilor sau, după caz, a consiliului de administrație, precum și dovada privind vărsarea integrală a capitalului social.

**Art. 5. - (1)** Pentru activitatea de constatare și evaluare a daunelor, asigurătorii au obligația să dispună de personal specializat (propriu sau împuternicit) în acest scop, care să acționeze în numele acestora, și cu care asigurătorii au încheiat contract de muncă ori de mandat.

(2) Persoana juridică împuternicită pentru desfășurarea activității de constatare și evaluare a prejudiciilor pentru locuințe poate acționa în numele mai multor asigurători autorizați să încheie asigurarea obligatorie a locuințelor, în baza unor contracte încheiate cu aceștia.

(3) Asigurătorii autorizați să încheie asigurarea obligatorie a locuințelor rămân direct și nemijlocit răspunzători față de beneficiarii PAD, chiar dacă activitatea de constatare și evaluare a prejudiciilor pentru locuințe se face prin intermediul unor persoane împuternicite.

**Art. 6. - (1)** Asigurătorii care eliberează PAD au obligația de a transmite către baza de date administrată de PAID informații complete privind polițele de asigurare, încheiate direct sau prin intermediari.

**(2)** Asigurătorii care eliberează PAD sunt obligați să transmită către baza de date administrată de PAID, prin sistem informatic, utilizând un mediu de comunicare electronică, toate informațiile privind încheierea asigurării obligatorii a locuințelor și data de încetare a valabilității sau de reziliere a documentelor de asigurare, precum și informații cu privire la prejudiciile înregistrate în baza PAD, ca urmare a unor dezastre naturale produse pe parcursul derulării contractului de asigurare.

**Art. 7. -** Anexa face parte integrantă din prezentele norme.

## ANEXĂ la norme

- față -

Antet asigurător

### REȚEAUA TERITORIALĂ ȘI PERSONALUL SPECIALIZAT SAU MANDATAT DE ASIGURĂTOR pentru activitatea de constatare și evaluare a daunelor

Nr. crt.	Județe	Structura proprie de lucru			Persoana autorizată	
		Unitățile proprii <sup>1)</sup>	Datele de identificare <sup>2)</sup>	Personalul specializat <sup>3)</sup>	Denumirea/ Numele <sup>4)</sup>	Datele de identificare <sup>5)</sup>
1	Alba					
2	Arad					
3	Argeș					
4	Bacău					
5	Bihor					
6	Bistrița-Năsăud					
7	Botoșani					
8	Brașov					
9	Brăila					
10	București					
11	Buzău					
12	Caraș-Severin					
13	Cluj					
14	Călărași					
15	Constanța					
16	Covasna					
17	Dâmbovița					
18	Dolj					
19	Galați					
20	Giurgiu					
21	Gorj					
22	Marghita					



23	Hunedoara					
24	Ialomița					
25	Iași					
26	Maramureș					
27	Mehedinți					
28	Mureș					
29	Neamț					
30	Olt					
31	Prahova					
32	Satu Mare					
33	Sălaj					
34	Sibiu					
35	Suceava					
36	Teleorman					
37	Timiș					
38	Tulcea					
39	Vaslui					
40	Vâlcea					
41	Vrancea					

Sub sancțiunile prevăzute de art. 215 și 292 din Codul penal, declar pe propria răspundere că informațiile raportate sunt reale, concrete și complete.

Semnătura autorizată

.....  
(ștampila asigurătorului)

- verso -

Coloana "Structura proprie de lucru" va conține:

<sup>1)</sup> toate sucursalele și/sau agențiile asigurătorului pentru fiecare județ, completate în coloana "Unitățile proprii", acolo unde este cazul;

<sup>2)</sup> adresa, numerele de telefon (fix, mobil) și fax, precum și adresa de e-mail ale fiecărei sucursale și/sau agenții a asigurătorului din fiecare județ, completate în coloana "Datele de identificare", acolo unde este cazul;

<sup>3)</sup> numele și prenumele/denumirea persoanelor angajate ale societății sau mandatate de către societate, specializate în activitatea de constatare și evaluare a daunelor, funcția persoanelor, precum și specialitatea, pentru fiecare dintre sucursalele/agențiile/intermediarii mandatați ai asigurătorului, completate în coloana "Personalul specializat".

Coloana "Persoana autorizată" va conține:

<sup>4)</sup> numele sau denumirea persoanei autorizate cu care asigurătorul are contract de mandat pentru desfășurarea activității de încheiere a asigurării obligatorii a locuințelor din fiecare județ;

<sup>5)</sup> adresa, numerele de telefon (fix, mobil) și fax, precum și adresa de e-mail ale fiecărei persoane autorizate.

# PARTEA 3

## CONTABILITATEA ȘI FISCALITATEA ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI

### LEGEA NR. 82/1991 Legea contabilității (EXTRAS)

Societățile comerciale, societățile/companiile naționale, regiile autonome, institutele naționale de cercetare-dezvoltare, societățile cooperatiste și celelalte persoane juridice au obligația să organizeze și să conducă contabilitatea proprie, respectiv contabilitatea financiară, potrivit prezentei legi, și contabilitatea de gestiune adaptată la specificul activității.

Instituțiile publice, asociațiile și celelalte persoane juridice cu și fără scop patrimonial, precum și persoanele fizice care desfășoară activități producătoare de venituri au, de asemenea, obligația să organizeze și să conducă contabilitatea proprie, respectiv contabilitatea financiară și, după caz, contabilitatea de gestiune.

### CAPITOLUL III Registrele de contabilitate

**Art. 20.** - Registrele de contabilitate obligatorii sunt: Registrul-jurnal, Registrul-inventar și Cartea mare. Întocmirea, editarea și păstrarea registrelor de contabilitate se efectuează conform normelor elaborate de Ministerul Economiei și Finanțelor.

**Art. 21.** - Registrele de contabilitate se utilizează în strictă concordanță cu destinația acestora și se prezintă în mod ordonat și astfel completate încât să permită, în orice moment, identificarea și controlul operațiunilor contabile efectuate.

**Art. 22.** - Pentru verificarea înregistrării corecte în contabilitate a operațiunilor efectuate se întocmește balanța de verificare, cel puțin anual, la încheierea exercițiului financiar sau la termenele de întocmire a raportărilor contabile stabilite potrivit legii.

**Art. 23.** - Persoanele prevăzute la art. 1 care utilizează sisteme informatice de prelucrare automată a datelor au obligația să asigure prelucrarea datelor înregistrate în contabilitate în conformitate cu normele contabile aplicate, controlul și păstrarea acestora pe suporturi tehnice.

**Art. 24.** - Înregistrarea în contabilitate a operațiunilor determinate de fuziunea, divizarea sau încetarea, potrivit legii, a activității persoanelor prevăzute la art. 1 se face pe baza documentelor corespunzătoare întocmite în asemenea situații.

**Art. 25.** - (1) Registrele de contabilitate obligatorii și documentele justificative care stau la baza înregistrărilor în contabilitatea financiară se



păstrează în arhiva persoanelor prevăzute la art. 1 timp de 10 ani, cu începere de la data încheierii exercițiului financiar în cursul căruia au fost întocmite, cu excepția statelor de salarii, care se păstrează timp de 50 de ani.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1) se pot stabili, în mod justificat, prin ordin al ministrului economiei și finanțelor, registrele de contabilitate și documentele justificative care se păstrează timp de 5 ani.

**Art. 26.** - În caz de pierdere, sustragere sau distrugere a unor documente contabile se vor lua măsuri de reconstituire a acestora în termen de maximum 30 de zile de la constatare, potrivit reglementărilor emise în acest scop.

## FISCALITATEA ÎN CADRUL ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI

### Codul fiscal

Art 15. h) asociațiile de proprietari constituite ca persoane juridice și asociațiile de locatari recunoscute ca asociații de proprietari, potrivit Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru veniturile obținute din activități economice și care sunt sau urmează a fi utilizate pentru îmbunătățirea utilităților și a eficienței clădirii, pentru întreținerea și repararea proprietății comune;

#### 4) Determinarea impozitului pe venitul din salarii (art.57)

**Art. 57. - (1)** Beneficiarii de venituri din salarii datorează un impozit lunar, final, care se calculează și se reține la sursă de către plătitorii de venituri.

(2) Impozitul lunar prevăzut la alin. (1) se determină astfel:

a) la locul unde se află funcția de bază, prin aplicarea cotei de 16% asupra bazei de calcul determinate ca diferență între venitul net din salarii, calculat prin deducerea din venitul brut a contribuțiilor obligatorii aferente unei luni, și următoarele:

- deducerea personală acordată pentru luna respectivă;
- cotizația sindicală plătită în luna respectivă;
- contribuțiile la fondurile de pensii facultative, astfel încât la nivelul anului să nu se depășească echivalentul în lei a 400 euro;

b) pentru veniturile obținute în celelalte cazuri, prin aplicarea cotei de 16% asupra bazei de calcul determinate ca diferență între venitul brut și contribuțiile obligatorii pe fiecare loc de realizare a acestora;

(2<sup>1</sup>) În cazul veniturilor din salarii și/sau al diferențelor de venituri din salarii stabilite pentru perioade anterioare, conform legii, impozitul se calculează și se reține la data efectuării plății, în conformitate cu reglementările legale în vigoare privind veniturile realizate în afara funcției de bază la data plății, și se virează până la data de 25 a lunii următoare celei în care s-au plătit.

(3) Plătitorul este obligat să determine valoarea totală a impozitului anual pe veniturile din salarii, pentru fiecare contribuabil.

(4) Contribuabilii pot dispune asupra destinației unei sume reprezentând până la 2% din impozitul stabilit la alin. (3), pentru susținerea entităților nonprofit care se înființează și funcționează în condițiile legii, unităților de cult, precum și pentru acordarea de burse private, conform legii.

(5) Obligația calculării, reținerii și virării acestei sume prevăzute la alin. (4) revine organului fiscal competent.

(6) Procedura de aplicare a prevederilor alin. (4) și (5) se stabilește prin ordin al ministrului finanțelor publice

### **5) Termen de plată a impozitului (art. 58)**

Plătitorii de salarii și de venituri asimilate salariilor au obligația de a calcula și de a reține impozitul aferent veniturilor fiecărei luni la data efectuării plății acestor venituri, precum și de a-l vira la bugetul de stat până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei pentru care se plătesc aceste venituri.

## **ANGAJAȚI CU CONTRACT INDIVIDUAL DE MUNCĂ**

### **Cod fiscal (extras):**

1) Cota de impozit pentru determinarea impozitului pe veniturile din activități independente, salarii este de 16% aplicată asupra venitului impozabil corespunzător fiecărei surse din categoria respectivă. (art.43 aln.1)

2) Venituri neimpozabile:

- contravaloarea cupoanelor ce reprezintă bonuri de valoare care se acordă cu titlu gratuit persoanelor fizice conform dispozițiilor legale în vigoare (art.42 lit. e) (n.n.-bonuri valorice de caldura);

3) Deducere personală (art.56)

Art. 56. - (1) Persoanele fizice prevăzute la art. 40 alin. (1) lit. a) și alin. (2) au dreptul la deducerea din venitul net lunar din salarii a unei sume sub formă de deducere personală, acordată pentru fiecare lună a perioadei impozabile numai pentru veniturile din salarii la locul unde se află funcția de bază.

(2) Deducerea personală se acordă pentru persoanele fizice care au un venit lunar brut de până la 1000 lei inclusiv, astfel:

- pentru contribuabilii care nu au persoane în întreținere - 250 lei;
- pentru contribuabilii care au o persoană în întreținere - 350 lei;
- pentru contribuabilii care au două persoane în întreținere - 450 lei;
- pentru contribuabilii care au trei persoane în întreținere - 550 lei;
- pentru contribuabilii care au patru sau mai multe persoane în întreținere - 650 lei.



Pentru contribuabilii care realizează venituri brute lunare din salarii cuprinse între 1001 lei și 3000 lei, inclusiv, deducerile personale sunt degresive față de cele de mai sus și se stabilesc prin ordin al ministrului finanțelor publice.

Pentru contribuabilii care realizează venituri brute lunare din salarii de peste 3000 lei nu se acordă deducerea personală.

(3) Persoana în întreținere poate fi soția/soțul, copiii sau alți membri de familie, rudele contribuabilului sau ale soțului/soției acestuia până la gradul al doilea inclusiv, ale cărei venituri, impozabile și neimpozabile, nu depășesc 250 lei lunar.

(4) În cazul în care o persoană este întreținută de mai mulți contribuabili, suma reprezentând deducerea personală se atribuie unui singur contribuabil, conform înțelegerii între părți.

(5) Copiii minori, în vârstă de până la 18 ani împliniți, ai contribuabilului sunt considerați întreținuți.

(6) Suma reprezentând deducerea personală se acordă pentru persoanele aflate în întreținerea contribuabilului, pentru acea perioadă impozabilă din anul fiscal în care acestea au fost întreținute. Perioada se rotunjește la luni întregi în favoarea contribuabilului.

(7) Nu sunt considerate persoane aflate în întreținere:

a) persoanele fizice care dețin terenuri agricole și silvice în suprafață de peste 10.000 mp în zonele colinare și de șes și de peste 20.000 m<sup>2</sup> în zonele montane;

b) persoanele fizice care obțin venituri din cultivarea și din valorificarea florilor, legumelor și zarzavaturilor în sere, în solarii special destinate acestor scopuri și/sau în sistem irigat, din cultivarea și din valorificarea arbuștilor, plantelor decorative și ciupercilor, precum și din exploatarea pepinierelor viticole și pomicole, indiferent de suprafață.

(8) Deducerea personală determinată potrivit prezentului articol nu se acordă personalului trimis în misiune permanentă în străinătate, potrivit legii.

## CONTRIBUȚII DATORATE - CONTRACTE INDIVIDUALE DE MUNCĂ ANUL 2009

Nr. crt.	Denumire contribuție	Cota de reținere	Cine o suportă?	Legislație
1	Impozit pe venituri din salarii	16% asupra venitului impozabil	Angajat	Codul fiscal
2	Contribuția individuală de asigurări sociale	9,5% asupra salariului brut lunar	Angajat	O.U.G. nr. 226/2008, art. 3
3	Contribuția de asigurări sociale - condiții normale de muncă	18,5% asupra fondului total de salarii brute lunare	Angajator	O.U.G. nr. 226/2008, art. 3
4	Contribuția individuală la bugetul asigurărilor	0,5%, aplicată asupra salariului de bază lunar brut	Angajat (pensionari nu)	O.U.G. nr. 226/2008, art. 3

	pentru șomaj			
5	Contribuția la bugetul asigurărilor pentru șomaj	0,5%	Angajator (pensionari nu)	O.U.G. nr. 226/2008, art. 3
	contribuția datorată la bugetul asigurărilor pentru șomaj de către persoanele asigurate în baza contractului de asigurare pentru șomaj	1%		O.U.G. nr. 226/2008, art. 3
	contribuția datorată de angajator la Fondul de garantare pentru plata creanțelor salariale	0,25%.	Angajator	O.U.G. nr. 226/2008, art. 3
7	Contribuția pentru asigurările sociale de sănătate	5,2%	Angajator	Legea 95/04/2006 art. 258 aln 2
8	Contribuția individuală pentru asigurările sociale de sănătate	5,5%	Angajat	Legea 95/04/2006 art.257 aln 2
9	Fond accidente și boli profesionale	de la 0,15% la 0,85% la fondul de salarii brute lunare	Angajator	Legea 346/2002, lista coduri CAEN și tarif risc 2007
11	Comision Inspectorat Teritorial de Muncă.	0,75% din fondul lunar de salarii, angajatorilor cărora le păstrează și le completează carnetele de muncă. 0,25% din fondul lunar de salarii, angajatorilor cărora ITM le face verificarea și certificarea legalității înregistrărilor efectuate de către aceștia.	Angajator	Lege 403 din 27/12/2005 art. 12

O.U.G. nr. 226 din 30.12.2008. Art. 2. - (1) În baza art. 18 alin. (2) și (3) din Legea nr. 19/2000, cu modificările și completările ulterioare, pentru anul 2009 cotele de contribuție de asigurări sociale se stabilesc după cum urmează:

Începând cu 1 ianuarie 2009:

a) pentru condiții normale de muncă 28% datorată de angajatori și angajați, din care 9,5% datorată de angajați și 18,5% datorată de angajatori;

b) pentru condiții deosebite de muncă 33% datorată de angajatori și angajați, din care 9,5% datorată de angajați și 23,5% datorată de angajatori;

c) pentru condiții speciale de muncă 38%, datorată de angajatori și angajați, din care 9,5% datorată de angajați și 28,5% datorată de angajatori.

În cota de contribuție individuală de asigurări sociale prevăzută de alin. (1) este inclusă și cota de 2,5% aferentă fondurilor de pensii administrate privat, prevăzută de Legea nr. 411/2004 privind fondurile de pensii administrate privat, republicată, cu modificările și completările ulterioare.





Cuantumul fix al indemnizației pentru însoțitor, în cazul pensionarilor de invaliditate încadrați în gradul 1 de invaliditate, va fi în sumă fixă de 500 lei, ce se indexează odată cu inflația.

Valoarea punctului de pensie, stabilită potrivit prevederilor art. 80 din Legea nr. 19/2000, cu modificările și completările ulterioare, pentru anul 2009, este de 697,5 lei și se aplică începând cu data de 1 ianuarie 2009.

Cuantumul ajutorului de deces se stabilește, în condițiile legii, în cazul:

a) asiguratului sau pensionarului, la 1702 lei;

b) unui membru de familie al asiguratului sau pensionarului, la 851 lei.

Începând cu data de 1 ianuarie 2009, persoanele care, în ultimul an anterior nașterii copilului, au realizat timp de 12 luni venituri profesionale supuse impozitului pe venit potrivit prevederilor Legii nr. 271/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, beneficiază de concediu pentru creșterea copilului în vârstă de până la 2 ani sau, în cazul copilului cu handicap, de până la 3 ani, precum și de o indemnizație lunară în cuantum de 600 lei sau, opțional, în cuantum de 85% din media veniturilor realizate pe ultimele 12 luni, dar nu mai mult de 4000 lei.

## CONTRACT INDIVIDUAL DE MUNCĂ

Încheiat și înregistrat sub nr. .../... în registrul  
general de evidență a salariaților

### A. Părțile contractului

Angajator - persoana juridică/fizică ..... cu sediul/domiciliul în .....  
înregistrată la registrul comerțului/autoritatea administrației publice din ..... sub nr. ....  
cod fiscal ..... telefon ..... reprezentată legal prin ....., în calitate  
de .....

și  
salariatul/salariața - domnul/doamna ..... domiciliat/domiciliată în  
localitatea ..... str. .... nr. .... județul ..... posesor/posesoare  
al/a buletinului/cărții de identitate/pașaportului seria ..... nr. .... eliberat/eliberată  
de ..... la data de ..... CNP ..... permis de muncă seria ..... nr. ....  
din data .....

am încheiat prezentul contract individual de muncă în următoarele condiții asupra cărora am  
convenit:

B. Obiectul contractului: .....

C. Durata contractului:

a) nedeterminată, salariatul/salariața ..... urmând să înceapă  
activitatea la data de .....

b) determinată, de ..... luni, pe perioada cuprinsă între data de ..... și  
data de ...../pe perioada suspendării contractului individual de muncă al  
titularului de post.

D. Locul de muncă

1. Activitatea se desfășoară la .....

2. În lipsa unui loc de muncă fix salariatul va desfășura activitatea astfel: .....

E. Felul muncii

Funcția/meseria ..... conform Clasificării ocupațiilor din România

F. Atribuțiile postului

Atribuțiile postului sunt prevăzute în fișa postului, anexă la contractul individual de  
muncă\*).

\*) Până la data de 31 decembrie 2003, contractul individual de muncă va fi înregistrat la  
inspectoratul teritorial de muncă, cu menționarea pe contract a acestui număr.

### G. Condiții de muncă

1. Activitatea se desfășoară în condiții grele, vătămătoare sau periculoase, potrivit Legii  
nr. 31/1991 privind stabilirea duratei timpului de muncă sub 8 ore pe zi pentru salariații care  
lucrează în condiții deosebite - vătămătoare, grele sau periculoase.

2. Activitatea prestată se desfășoară în condiții normale/deosebite/speciale de muncă,  
potrivit Legii nr. 19/2000 privind sistemul public de pensii și alte drepturi de asigurări  
sociale, cu modificările și completările ulterioare.

H. Durata muncii

1. O normă întreagă, durata timpului de lucru fiind de ..... ore/zi, ..... ore/săptămână.

a) Repartizarea programului de lucru se face după cum urmează: ..... (ore zi/ore  
noapte/inegal).

b) Programul de lucru se poate modifica în condițiile regulamentului intern/contractului  
colectiv de muncă aplicabil.

2. O fracțiune de normă de ..... ore/zi (cel puțin 2 ore/zi), ..... ore/săptămână.  
 a) Repartizarea programului de lucru se face după cum urmează: ..... (ore zi/ore noapte).  
 b) Programul de lucru se poate modifica în condițiile regulamentului intern/contractului colectiv de muncă aplicabil.  
 c) Nu se vor efectua ore suplimentare, cu excepția cazurilor de forță majoră sau pentru alte lucrări urgente destinate prevenirii producerii unor accidente sau înlăturării consecințelor acestora.

#### I. Concediul

Durata concediului anual de odihnă este de ..... zile lucrătoare, în raport cu durata muncii (normă întreagă, fracțiune de normă).

De asemenea, beneficiază de un concediu suplimentar de .....

#### J. Salarizare

1. Salariul de bază lunar este de ..... lei, din care:

- a) sporuri .....
- b) indemnizații .....
- c) alte adaosuri .....

2. Orele suplimentare prestate în afara programului normal de lucru sau în zilele în care nu se lucrează ori în zilele de sărbători legale se compensează cu ore libere plătite sau se plătesc cu un spor la salariu, conform contractului colectiv de muncă aplicabil sau Legii nr. 53/2003 - Codul muncii.

3. Data/datele la care se plătește salariul este/sunt .....

#### K. Drepturi specifice legate de sănătatea și securitatea în muncă:

- a) echipament de protecție .....
- b) echipament de lucru .....
- c) antidoturi .....
- d) alimentație de protecție .....
- e) alte drepturi și obligații privind sănătatea și securitatea în muncă .....

#### L. Alte clauze:

- a) perioada de probă este de .....
- b) perioada de preaviz în cazul concedierii este de ..... zile lucrătoare, conform Legii nr. 53/2003 - Codul muncii sau contractului colectiv de muncă;
- c) perioada de preaviz în cazul demisiei este de ..... zile calendaristice, conform Legii nr. 53/2003 - Codul muncii sau contractului colectiv de muncă;
- d) în cazul în care salariatul urmează să-și desfășoare activitatea în străinătate, informațiile prevăzute la art. 18 alin. (1) din Legea nr. 53/2003 - Codul muncii se vor regăsi și în contractul individual de muncă;
- e) alte clauze.

#### M. Drepturi și obligații generale ale părților

1. Salariatul are, în principal, următoarele drepturi:

- a) dreptul la salarizare pentru munca depusă;
- b) dreptul la repaus zilnic și săptămânal;
- c) dreptul la concediu de odihnă anual;
- d) dreptul la egalitate de șanse și de tratament;
- e) dreptul la securitate și sănătate în muncă;
- f) dreptul la formare profesională, în condițiile actelor adiționale.

2. Salariatului îi revin, în principal, următoarele obligații:

- a) obligația de a realiza norma de muncă sau, după caz, de a îndeplini atribuțiile ce îi revin conform fișei postului;
- b) obligația de a respecta disciplina muncii;
- c) obligația de fidelitate față de angajator în executarea atribuțiilor de serviciu;
- d) obligația de a respecta măsurile de securitate și sănătate a muncii în unitate;
- e) obligația de a respecta secretul de serviciu.

3. Angajatorul are, în principal, următoarele drepturi:

- a) să dea dispoziții cu caracter obligatoriu pentru salariat, sub rezerva legalității lor;
- b) să exercite controlul asupra modului de îndeplinire a sarcinilor de serviciu;
- c) să constate săvârșirea abaterilor disciplinare și să aplice sancțiunile corespunzătoare, potrivit legii, contractului colectiv de muncă aplicabil și regulamentului intern.

4. Angajatorului îi revin, în principal, următoarele obligații:

- a) să acorde salariatului toate drepturile ce decurg din contractele individuale de muncă, din contractul colectiv de muncă aplicabil și din lege;
- b) să asigure permanent condițiile tehnice și organizatorice avute în vedere la elaborarea normelor de muncă și condițiile corespunzătoare de muncă;
- c) să informeze salariatul asupra condițiilor de muncă și asupra elementelor care privesc desfășurarea relațiilor de muncă;
- d) să elibereze, la cerere, toate documentele care atestă calitatea de salariat a solicitantului;
- e) să asigure confidențialitatea datelor cu caracter personal ale salariatului.

#### N. Dispoziții finale

Prevederile prezentului contract individual de muncă se completează cu dispozițiile Legii nr. 53/2003 - Codul muncii și ale contractului colectiv de muncă aplicabil încheiat la nivelul angajatorului/grupului de angajatori/ramurii/național, înregistrat sub nr. .... la Direcția generală de muncă și solidaritate socială a județului/municipiului ...../Ministerul Muncii și Solidarității Sociale.

Orice modificare privind clauzele contractuale în timpul executării contractului individual

de muncă impune încheierea unui act adițional la contract, conform dispozițiilor legale.

Prezentul contract individual de muncă s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru

fiecare parte.

O. Conflictete în legătură cu încheierea, executarea, modificarea, suspendarea sau încetarea prezentului contract individual de muncă sunt soluționate de instanța judecătorească competentă material și teritorial, potrivit legii.

Angajator, Salariat,

.....

Reprezentant legal,

.....

Pe data de ..... prezentul contract încetează în temeiul art. .... din Legea nr. 53/2003 - Codul muncii, în urma îndeplinirii procedurii legale.

Angajator,

.....



## CONVENȚII CIVILE

*încheiate conform codului civil art. 942 și următoarele*

### **Reglementări din Codul Fiscal cu privire la convențiile civile, în vigoare începând cu 1 ianuarie 2007**

#### **Codul fiscal**

**Art. 52.** Reținerea la sursă a impozitului reprezentând plăți anticipate pentru unele venituri din activități independente

(1) Plătitorii următoarelor venituri au obligația de a calcula, de a reține și de a vira impozit prin reținere la sursă, reprezentând plăți anticipate, din veniturile plătite:

- a) venituri din drepturi de proprietate intelectuală;
- b) venituri din vânzarea bunurilor în regim de consignatie;
- c) venituri din activități desfășurate în baza contractelor de agent, comision sau mandat comercial;
- d) venituri din activități desfășurate în baza convențiilor civile încheiate potrivit Codului civil, altele decât cele menționate al art. 78 alin. (1) lit. e);
- e) venituri din activitatea de expertiză contabilă și tehnică, judiciară și extrajudiciară;

f) venitul obținut de o persoană fizică dintr-o asocieră cu o persoană juridică contribuabil, potrivit titlului IV, care nu generează o persoană juridică

(2) Impozitul ce trebuie reținut se stabilește după cum urmează:

a) în cazul veniturilor prevăzute la alin. (1) lit. a) - e), aplicând o cotă de impunere de 10% la venitul brut;

b) în cazul veniturilor prevăzute la alin. (1) lit. f), aplicând cota de impunere prevăzută pentru impozitul pe veniturile microintreprinderilor la veniturile ce revin persoanei fizice din asocieră;

(3) Impozitul ce trebuie reținut se virează la bugetul de stat până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care a fost plătit venitul, cu excepția impozitului aferent veniturilor prevăzute la alin. (1) lit. f), pentru care termenul de virare este reglementat potrivit titlului IV.

#### **Obligațiile bugetare pentru veniturile realizate pe bază de convenții civile.**

Asociația de proprietari are obligația să calculeze, să rețină și să vireze 10% din venit bugetului de stat.

Prestatorul are obligația să vireze Casei de Asigurări Sociale de Sănătate 5,5% aplică la salariul brut lunar.

#### **CONVENȚIE CIVILĂ DE PRESTĂRI SERVICII**

*Asociația de proprietari ..... Codul fiscal .....*

*Sediul ..... Telefon .....*

**CONVENȚIE CIVILĂ DE PRESTĂRI DE SERVICII**  
(conform Codului civil art. 942 și următoarele)

**Art. 1. Părțile contractante:**

Asociația de proprietari. ...., cu sediul în ....., str. ...., nr. ...., telefon .....  
cont de virament nr. ...., deschis la ....., reprezentată prin ....., în  
calitate de ....., numită în prezentul contract **ANGAJATORȘI**

**2.** Dl./D-na. ...., domiciliat în ....., str. .... nr. .... județul .....,  
născut în localitatea ....., la data de ....., posesor al actului de identitate seria .....  
nr. ...., eliberat de ..... la data de ....., codul numeric personal  
....., în calitate de **ANGAJAT**,

au încheiat prezenta convenție civilă în următoarele condiții stabilite de comun acord:

**Art. 2.** Obiectul convenției civile.....

**Art. 3.** Plata remunerației ce se cuvine **ANGAJATULUI** se va face la data de ..... a  
fiecărei luni.

**Art. 4. Obligațiile ANGAJATORULUI**

**ANGAJATORUL** se obligă:

- să-l remunereze pe **ANGAJAT** pentru rezultatul muncii sale;
- să creeze **ANGAJATULUI** condiții corespunzătoare de muncă, cu respectarea  
normelor de protecția muncii.;
- să rețină și să vireze impozitul prevăzut de lege pentru venitul realizat de prestator.

**Art. 5. Obligațiile ANGAJATULUI**

**ANGAJATUL** se obligă:

- să presteze munci conform convenției civile încheiate;
- să respecte normele de protecția muncii specifice activității.

**Art. 6. Durata convenției civile**

Convenția se încheie pentru o durată de ....., timpul de lucru fiind de ..... ore  
pe zi.

**Art. 7. Modificarea convenției civile**

Modificarea oricărei clauze a convenției civile se poate face numai prin înțelegere între  
părți, convenită în scris, prin act adițional.

**Art. 8. Încetarea convenției civile**

Prezenta convenție civilă încetează:

1. prin acordul scris al părților;
2. din inițiativa temeinic motivată a uneia dintre părți;
3. la sfârșitul perioadei pentru care a fost încheiată convenția.

**Art. 9. Răspunderea părților**

Neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor asumate prin prezenta  
convenție civilă atrage răspunderea părții în culpă, în afară de cazurile de exonerare  
prevăzute de lege.

Litigiile ivite în derularea prezentei convenții civile se soluționează pe cale amiabilă sau  
de către instanța judecătorească, în cazul în care nu s-au soluționat pe cale amiabilă.

Prezentul contract civil a fost încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare  
parte.

ANGAJATOR.....ANGAJAT .....



# CONTABILITATEA ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI

**Reglementarea din 09/11/2007**

*Publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 846bis din 10/12/2007*

## **Reglementare contabilă privind organizarea și conducerea contabilității în partidă simplă de către persoanele juridice fără scop patrimonial**

### **CAPITOLUL 1**

Sfera de aplicare

1. Categoriile de persoane juridice fără scop patrimonial care pot organiza și conduce contabilitatea în partidă simplă, sunt următoarele:

a) unitățile de cult;

b) **asociațiile de proprietari.**

2. Au obligația de a organiza și conduce contabilitatea în partidă simplă persoanele juridice fără scop patrimonial în al căror act normativ de înființare există prevederi exprese în acest sens.

### **CAPITOLUL 2**

Organizarea contabilității în partidă simplă

#### **A. Dispoziții generale**

1. Sistemul de contabilitate în partidă simplă, în sensul prezentelor reglementări, reprezintă ansamblul registrelor și documentelor contabile, legal reglementate, care servesc la înregistrarea în contabilitate, în mod obligatoriu cronologic și sistematic, a operațiunilor economice consemnate în documentele justificative.

2. Nomenclatorul privind principalele registre și formulare, comune pe economie, privind activitatea financiară și contabilă, precum și modelele registrelor contabile, modelele formularelor contabile specifice și normele de întocmire și utilizare a acestora, privind organizarea și conducerea contabilității în partidă simplă de către persoanele juridice fără scop patrimonial, sunt prevăzute în anexa la prezentele reglementări.

Persoanele juridice fără scop patrimonial pot utiliza toate formularele prevăzute în anexa la prezentele reglementări, sau numai o parte dintre acestea, în funcție de elementele specifice activității desfășurate.

3. În funcție de necesități, persoanele juridice fără scop patrimonial pot utiliza și celelalte registre și formulare comune pe economie, privind activitatea financiară și contabilă, elaborate de Ministerul Economiei și Finanțelor.

4. Modelele formularelor, comune pe economie, pot fi adaptate în funcție de specificul și de necesitățile persoanelor juridice fără scop patrimonial, cu condiția respectării conținutului minimal de informații și a normelor metodologice de întocmire și utilizare a acestora.

**5.** Persoanele juridice fără scop patrimonial vor folosi și alte formulare prevăzute în mod expres de acte normative care reglementează activități economice specifice.

**6.** În condițiile utilizării sistemelor informatice financiar - contabile, este necesar să fie respectate criteriile minimale privind programele informatice utilizate în domeniul financiar - contabil, prevăzute de normele metodologice de întocmire și utilizare a registrelor și formularelor comune pe economie privind activitatea financiară și contabilă, elaborate de Ministerul Economiei și Finanțelor.

**7.** Persoanele juridice fără scop patrimonial care conduc contabilitatea în partidă simplă nu întocmesc situații financiare anuale.

**8.** Pentru verificarea înregistrării corecte în contabilitate a operațiunilor efectuate, lunar se întocmește "Situația soldurilor elementelor de activ și de pasiv" (cod 14-6-30/d), pe baza datelor înscrise și totalizate în fișe și jurnale contabile.

**9.** Prevederile capitolelor 1, 2 și 3 din Reglementările contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial, prevăzute în ordin la art. 1 alin. (1), precum și cele menționate la art. 1 alin. (3), din același ordin, se aplică în mod corespunzător, respectiv adaptate la cerințele sistemului de contabilitate în partidă simplă, și de către persoanele juridice fără scop patrimonial care organizează și conduc contabilitatea în partidă simplă, potrivit prezentelor reglementări.

**10.** Persoanele care au obligația gestionării patrimoniului persoanelor juridice fără scop patrimonial menționate la capitolul 1 răspund, potrivit legii, pentru pregătirea, însușirea și aplicarea corectă a acestor reglementări, precum și de transpunerea corectă a soldurilor în cazurile menționate la capitolul 2 litera B punctul 15.

**B. Norme generale privind documentele justificative și financiar - contabile**

**1.** Potrivit prevederilor art. 6 alin. (1) din Legea contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, orice operațiune economico-financiară efectuată se consemnează în momentul efectuării ei într-un document care stă la baza înregistrărilor în contabilitate, dobândind astfel calitatea de document justificativ.

**2.** În baza prevederilor art. 6 alin. (2) din Legea contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, documentele justificative care stau la baza înregistrărilor în contabilitate angajează răspunderea persoanelor care le-au întocmit, vizat și aprobat, precum și a celor care le-au înregistrat în contabilitate, după caz.

**3.** Documentele justificative trebuie să cuprindă următoarele elemente principale:

- denumirea documentului;
- denumirea și, după caz, sediul unității care întocmește documentul;
- numărul documentului și data întocmirii acestuia;
- codul de înregistrare fiscală (când este cazul);
- menționarea părților care participă la efectuarea operațiunii economico-financiare (când este cazul);





- conținutul operațiunii economico-financiare și, atunci când este necesar, temeiul legal al efectuării acesteia;

- datele cantitative și valorice aferente operațiunii economico-financiare efectuate;

- numele și prenumele, precum și semnăturile persoanelor care le-au întocmit, vizat și aprobat, după caz;

- alte elemente menite să asigure consemnarea completă a operațiunilor efectuate.

**4.** Documentele care stau la baza înregistrărilor în contabilitate pot dobândi calitatea de document justificativ numai în condițiile în care furnizează toate informațiile prevăzute de normele legale în vigoare.

**5.** Înscrierea datelor în documente se face cu cerneală, cu pastă de pix, sau prin utilizarea sistemelor informatice de prelucrare automată a datelor, după caz.

**6.** În documentele justificative și în cele contabile nu sunt admise ștersături, modificări sau alte asemenea procedee, precum și lăsarea de spații libere între operațiunile înscrise în acestea sau file lipsă.

Erorile se corectează prin tăierea cu o linie a textului sau a cifrei greșite, pentru ca acestea să poată fi citite, iar deasupra lor se scrie textul sau cifra corectă.

Corectarea se face în toate exemplarele documentului justificativ și se confirmă prin semnătura persoanei care a întocmit/corectat documentul justificativ, menționându-se și data efectuării corecturii.

În cazul documentelor justificative la care nu se admit corecturi, cum sunt cele pe baza cărora se primește, se eliberează sau se justifică numerarul, sau al altor documente pentru care normele de utilizare prevăd asemenea restricții, documentul întocmit greșit se anulează și rămâne în carnetul respectiv (nu se detașează), cu excepția ordinului de deplasare (delegație), pe baza căruia se primește sau se restituie diferența dintre cheltuielile efective de deplasare și avansul acordat.

**7.** Pentru a putea fi înregistrate în contabilitate, operațiunile economico-financiare ale persoanelor juridice fără scop patrimonial trebuie să fie justificate cu documente originale, întocmite sau reconstituite potrivit prevederilor legale.

**8.** În caz de pierdere, sustragere sau distrugere a unor documente justificative și contabile, persoanele juridice fără scop patrimonial vor lua măsuri de reconstituire a acestora în termen de maxim 30 de zile de la constatare, potrivit reglementărilor emise în acest scop.

**9.** Arhivarea și păstrarea registrelor și a documentelor justificative și contabile, precum și reconstituirea documentelor justificative și contabile pierdute, sustrate sau distruse se efectuează în conformitate cu normele metodologice de întocmire și utilizare a registrelor și formularelor comune pe economie privind activitatea financiară și contabilă, elaborate și emise de Ministerul Economiei și Finanțelor.

**10.** Contabilitatea operațiunilor de capital, a imobilizărilor, cu excepția imobilizărilor corporale de natura mijloacelor fixe, a terților și a trezoreriei se ține cu ajutorul Fișei pentru operațiuni diverse (cod 14-6-22/c).

Contabilitatea imobilizărilor corporale de natura mijloacelor fixe se ține cu ajutorul Fișei mijlocului fix (cod 14-2-2).

Contabilitatea stocurilor se ține cu ajutorul Fișei pentru valori materiale (cod 14-3-10/a).

**11.** Contabilitatea cheltuielilor se ține pe feluri de cheltuieli, după natura lor, distinct pe feluri de activități, respectiv activități fără scop patrimonial, activități cu destinație specială potrivit legii și activități economice.

Pentru fiecare fel de cheltuială se va întocmi o Fișă pentru operațiuni diverse (cod 14-6-22/b), în care se vor înregistra toate documentele în mod cronologic.

**12.** Contabilitatea veniturilor se ține pe feluri de venituri, după natura lor, distinct pe feluri de activități, respectiv activități fără scop patrimonial, activități cu destinație specială potrivit legii și activități economice.

Pentru fiecare fel de venit se va întocmi o Fișă pentru operațiuni diverse (cod 14-6-22/b), în care se vor înregistra toate documentele în mod cronologic.

**13.** Clasificația veniturilor și cheltuielilor persoanelor juridice fără scop patrimonial este prevăzută în Reglementările contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial, cuprinse în anexa nr. 1 la ordin, și stă la baza elaborării bugetului propriu de venituri și cheltuieli.

**14.** Contabilitatea veniturilor și cheltuielilor, după natura lor, se poate dezvolta analitic, în continuare, în funcție de necesitățile impuse de anumite reglementări sau potrivit necesităților proprii ale persoanei juridice fără scop patrimonial.

**15.** În condițiile în care se trece de la contabilitatea în partidă dublă la contabilitatea în partidă simplă, soldurile din balanța de verificare a anului precedent vor fi preluate ca solduri inițiale în fișele pentru operațiuni diverse pentru exercițiul curent.

În condițiile în care se trece de la contabilitatea în partidă simplă la contabilitatea în partidă dublă, soldurile fișelor pentru operațiuni diverse de la data de 31 decembrie a exercițiului financiar încheiat vor reprezenta soldurile inițiale ale balanței de verificare pentru exercițiul curent.

### **C. Registrele de contabilitate**

**1.** Contabilitatea în partidă simplă la persoanele juridice fără scop patrimonial se ține cu ajutorul următoarelor registre contabile obligatorii:

- Registrul - jurnal (cod 14-1-1/A);
- Registrul - inventar (cod 14-1-2).

**2.** Registrele de contabilitate se utilizează în strictă concordanță cu destinația acestora și se prezintă în mod ordonat și astfel completate încât să permită, în orice moment, identificarea și controlul operațiunilor contabile efectuate.

**3.** Registrul-jurnal (cod 14-1-1/A) servește la înregistrarea operativă a tuturor operațiunilor desfășurate, pe baza documentelor justificative. Operațiunile înregistrate în Registrul-jurnal se totalizează atât lunar, cât și anual.





4. Registrul-inventar (cod 14-1-2) servește la înregistrarea tuturor elementelor de activ și de pasiv, grupate în funcție de natura lor, inventariate potrivit normelor legale.

Persoanele juridice fără scop patrimonial au obligația să efectueze inventarierea generală a elementelor de activ și de pasiv, în situațiile prevăzute de lege, cu respectarea reglementărilor contabile aplicabile și a normele emise în acest sens de Ministerul Economiei și Finanțelor.

### ANEXĂ la reglementările contabile prevăzute în Anexa nr. 2 la ordin

## NOMENCLATORUL

privind principalele registre și formulare, comune pe economie, privind activitatea financiară și contabilă, utilizate de persoanele juridice fără scop patrimonial care organizează și conduc contabilitatea în partidă simplă

Nr. crt.	Denumirea formularului	Codul
0	1	2
1.	Registrul-jurnal	14-1-1/A
2.	Registrul-inventar	14-1-2
3.	Registrul numerelor de inventar	14-2-1
4.	Fișa mijlocului fix	14-2-2
5.	Bon de mișcare a mijloacelor fixe	14-2-3A
	- Proces-verbal de scoatere din funcțiune a mijloacelor fixe/de declasare a unor bunuri materiale	14-2-3/aA
6.	Notă de recepție și constatare de diferențe	14-3-1A
7.	Bon de predare, transfer, restituire	14-3-3A
8.	Bon de consum	14-3-4A
9.	Fișa de magazie	14-3-8
10.	Fișa de evidență a materialelor de natura obiectelor de inventar în folosință	14-3-9
11.	Fișa pentru valori materiale	14-3-10/a
12.	Lista de inventariere	14-3-12
13.	Chitanță	14-4-1
14.	Chitanță pentru operațiuni în valută	14-4-1/a
15.	Dispoziție de plată/incasare către casierie	14-4-4
16.	Registru de casă	14-4-7A
	- Registru de casă (în valută)	14-4-7/aA
17.	Borderou de achiziție	14-4-13
18.	Stat de salarii	14-5-1/a
	- Lista de avans chenzinal	14-5-1/d
19.	Ordin de deplasare (delegație)	14-5-4
20.	Decont de cheltuieli (pentru deplasări externe)	14-5-5
21.	Jurnal privind operațiuni diverse	14-6-17/c
22.	Fișa pentru operațiuni diverse	14-6-22/b
23.	Fișa pentru operațiuni diverse	14-6-22/c
24.	Registrul pentru evidența fondului de rulment (pentru asociațiile de proprietari)	14-6-25/a
25.	Registrul pentru evidența fondului de reparații (pentru asociațiile de proprietari)	14-6-25/b
26.	Registrul pentru evidența sumelor speciale (pentru asociațiile de proprietari)	14-6-25/c
27.	Registrul pentru evidența fondului de penalizări (pentru asociațiile de proprietari)	14-6-25/d
28.	Lista de plată a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari (pentru asociațiile de proprietari)	14-6-28
29.	Situația soldurilor elementelor de activ și de pasiv	14-6-30/d
30.	Decizie de imputare	14-8-2
	- Angajament de plată	14-8-2/a

Modelele registrelor contabile, modelele formularelor contabile specifice, precum și normele de întocmire și utilizare a acestora sunt prezentate în continuare.

## REGISTRUL - JURNAL

(cod 14-1-1/A)

1. Servește ca document contabil obligatoriu de înregistrare cronologică și sistematică a modificării elementelor de activ și de pasiv ale unității.

2. Se întocmește de către persoanele juridice fără scop patrimonial care organizează și conduc contabilitatea în partidă simplă, într-un exemplar, după ce a fost numerotat, șnurit, parafat și înregistrat în evidența unității.

Numerotarea filelor registrelor se va face în ordine crescătoare, iar volumele se vor numerota în ordinea completării lor.

Se întocmește zilnic sau lunar, după caz, prin înregistrarea cronologică, fără ștersături și spații libere, a documentelor în care se reflectă mișcarea elementelor de activ și de pasiv ale unității.

În cazul în care unitatea folosește jurnale auxiliare, totalul lunar al fiecăruia se poate trece în registrul-jurnal.

În condițiile conducerii contabilității cu ajutorul sistemelor informatice de prelucrare automată a datelor, fiecare operațiune economico-financiară se va înregistra în mod cronologic, după data de întocmire sau de intrare a documentelor în unitate. În această situație, Registrul-jurnal se editează lunar, iar paginile vor fi numerotate pe măsura editării lor. Registrul-jurnal va fi șnurit, parafat și înregistrat în evidența unității în luna următoare celei în care numărul de file editate este 100, sau anual, dacă numărul filelor editate este sub 100, pentru un exercițiu financiar, cu respectarea prevederilor cap. 2, lit. C, pct. 3 din prezentele reglementări.

În coloana 1 se înscrie numărul curent al operațiunilor înregistrate începând de la 1 ianuarie, sau de la începutul activității, până la 31 decembrie, sau încetarea activității.

În coloana 2 se trece data (anul, luna, ziua) când se face înregistrarea.

În coloana 3 se trece felul documentului (factura, chitanța, registrul de casă, extrasul de cont la bancă etc.), precum și numărul și data acestuia.

În coloana 4 se trece felul operațiunii, dându-se explicațiile în legătură cu operațiunea respectivă și elemente de identificare a acesteia.

În coloana 5 se trec sumele totale din documentul respectiv.

În Registrul-jurnal se trec toate operațiunile economice privind modificarea elementelor de activ și de pasiv ale unității, indiferent dacă acestea au loc în numerar sau prin conturile deschise la bănci, neținându-se seama dacă a avut loc plata sau încasarea acestora.

3. Nu circulă, fiind document de înregistrare contabilă.

4. Se arhivează la compartimentul financiar-contabil, împreună cu documentele justificative care au stat la baza întocmirii lui.



REGISTRUL-JURNAL.

**Intermitt.**

**Verificat.**

14-1-1/A

**1.** Servește ca document contabil obligatoriu de înregistrare a rezultatelor inventarierii elementelor de activ și de pasiv.

2. Se întocmește de către persoanele juridice fără scop patrimonial care organizează și conduc contabilitatea în partidă simplă, într-un exemplar, după ce a fost numerotat, șnurit, parafat și înregistrat în evidența unității.

Se întocmește la începutul activității, sfârșitul exercițiului financiar sau cu ocazia încetării activității, fără ștersături și spații libere, pe baza datelor cuprinse în listele de inventariere și procesele-verbale de inventariere, prin gruparea elementelor de activ și de pasiv.

Registrul inventar se completează pe baza inventarierii faptice a elementelor de activ și de pasiv, grupate după natura lor.

În coloana 1 se înscrie numărul curent al fiecărei operațiuni înregistrate în registru, cronologic, de la deschiderea acestuia până la epuizarea fișelor sau încetarea activității.

În coloana 2 vor fi recapitulate elementele de activ și de pasiv inventariate, detaliat după natura lor, valorile materiale putând fi defalcate pe gestiuni.

În coloana 3 se înscrie valoarea contabilă a elementelor de activ și de pasiv inventariate.

În coloana 4 se înscrie valoarea de inventar a elementelor de activ și de pasiv inventariate, stabilită de membrii comisiei de inventariere (pe baza listelor de inventariere și a proceselor-verbale de inventariere).

În coloana 5 se trec diferențele din evaluare, de înregistrat, calculate ca diferență între valoarea contabilă și valoarea de inventar.

În coloana 6 se menționează cauzele diferențelor (deprecieri, dezasortări etc.).

3. Nu circulă, fiind document de înregistrare contabilă.

4. Se arhivează la compartimentul financiar-contabil, împreună cu documentele justificative care stau la baza întocmirii lui.

.....  
(Unitatea)

Nr. pagină .....

**REGISTRUL - INVENTAR**  
la data de .....

Nr. crt.	Recapitulatia elementelor inventariate	Valoarea contabilă	Valoarea de inventar	Diferențe din evaluare (de înregistrat)	
				Valoarea	Cauze diferențe
0	1	2	3	4	5

Întocmit,

Verificat,

14-1-2

## **FIȘĂ PENTRU VALORI MATERIALE**

(cod 14-3-10/a)

1. Servește la ținerea contabilității stocurilor (cantitativ și valoric), distinct pentru activitățile fără scop patrimonial și activitățile economice și, după caz, pe feluri sau grupe (categorii) de stocuri, grupate pe magazine (gestiuni).

2. Se întocmește de către persoanele juridice fără scop patrimonial care organizează și conduc contabilitatea în partidă simplă, într-un exemplar, separat pe fiecare fel de material, semifabricat, produs, marfă etc.

Se completează la începutul anului pe baza stocurilor și a valorii acestora de la sfârșitul exercițiului financiar precedent, iar în cursul anului, pe baza documentelor de intrare și ieșire.

La sfârșitul fiecărei luni, fișele pentru valori materiale se totalizează pe luna respectivă și cumulat de la începutul anului.

3. Nu circulă, fiind document de înregistrare contabilă.

3. Se arhivează la compartimentul financiar- contabil.



..... (Unitatea)						Nr. pag .....		
FIȘĂ PENTRU VALORI MATERIALE								
pentru .....								
Cod			U/M		Preț unitar		Gestiunea	
.....			.....		.....		.....	
Data	Document		Intrări		Ieșiri		Stoc	
	Fel	Număr	Cantitate	Valoare	Cantitate	Valoare	Cantitate	Valoare
0	1	2	3	4	5	6	7	8
Report:								
De reportat:								
Întocmit,			14-3-10/a					

## JURNAL PRIVIND OPERAȚIUNI DIVERSE

pentru .....  
(cod 14-6-17/c)

1. Servește ca jurnal auxiliar pentru înregistrarea veniturilor, respectiv a cheltuielilor privind activitățile economice ale persoanelor juridice fără scop patrimonial care organizează și conduc contabilitatea în partidă simplă.

2. Se întocmește lunar, într-un exemplar, pe baza Fișelor pentru operațiuni diverse (cod 14-6-22/b).

Se întocmesc mai multe jurnale pentru cheltuieli și un jurnal pentru venituri, distinct pentru activitățile fără scop patrimonial și activitățile economice.

În coloana 4 se trec, după caz, totalurile lunare din fișele de venituri și de cheltuieli privind activitățile economice.

Pentru cheltuielile deductibile plafonat, înainte de înregistrarea totalului din fișa pentru operațiuni diverse, se va calcula cota care este deductibilă și numai aceasta se va înregistra în jurnalul privind operațiuni diverse pentru cheltuieli.

Datele din jurnale stau la baza determinării veniturilor din activități economice, a totalului cheltuielilor deductibile fiscal și a rezultatului exercițiului financiar privind activitățile economice (profit/pierdere).

3. Nu circulă, fiind document de înregistrare contabilă.

#### 4. Se arhivează la compartimentul financiar- contabil.

..... (Unitatea)				Nr. pagină .....
JURNAL PRIVIND OPERAȚIUNI DIVERSE				
pentru .....				
Nr. crt.	Data înregistrării	Documentul (felul, numărul)	Explicații	Suma
0	1	2	3	4
			Report:	
De reportat:				

Intocmit, 14-6-17/c

#### FIȘĂ PENTRU OPERAȚIUNI DIVERSE

pentru .....  
(cod 14-6-22/b)

1. Servește la ținerea contabilității veniturilor și cheltuielilor potrivit reglementărilor în vigoare, distinct pentru activitățile fără scop patrimonial și activitățile economice.

2. Se întocmește într-un exemplar de către persoanele juridice fără scop patrimonial care organizează și conduc contabilitatea în partidă simplă.

Se completează cu veniturile și cheltuielile aferente exercițiului financiar în curs.

La sfârșitul fiecărei luni, fișele pentru operațiuni diverse se totalizează pe luna respectivă și cumulat de la începutul anului.

3. Nu circulă, fiind document de înregistrare contabilă.

4. Se arhivează la compartimentul financiar-contabil.

..... (Unitatea)				Nr. pagină ..... 1
FIȘĂ PENTRU OPERAȚIUNI DIVERSE				
pentru .....				
Nr. crt.	Data documentului	Documentul (felul, numărul)	Explicații	Valoare
0	1	2	3	4
			Report:	
De reportat:				

Intocmit, 14-6-22/b



**FIȘĂ PENTRU OPERAȚIUNI DIVERSE**

pentru .....  
(cod 14-6-22/c)

1. Servește la ținerea contabilității operațiunilor de capital, a imobilizărilor, cu excepția imobilizărilor corporale de natura mijloacelor fixe, a terților și a trezoreriei potrivit reglementărilor în vigoare și, după caz, distinct pentru activitățile fără scop patrimonial și activitățile economice.

2. Se întocmește într-un exemplar de către persoanele juridice fără scop patrimonial care organizează și conduc contabilitatea în partidă simplă.

Se completează la începutul anului, pe baza soldurilor de la sfârșitul exercițiului financiar precedent, iar în cursul anului, pe baza documentelor justificative referitoare la operațiunile intervenite.

La sfârșitul fiecărei luni fișele pentru operațiuni diverse se totalizează pe luna respectivă și cumulat de la începutul anului.

3. Nu circulă, fiind document de înregistrare contabilă.

4. Se arhivează la compartimentul financiar-contabil.

..... (Unitatea)				Nr. pagină .....		
<b>FIȘĂ PENTRU OPERAȚIUNI DIVERSE</b> pentru ..... .....						
Nr. crt.	Data documentului	Documentul (felul, numărul)	Explicații	Valoare		Sold
				Intrări	Ieșiri	
0	1	2	3	4	5	6
			Report:			
			De reportat:			

Întocmit,

14-6-22/c

**REGISTRUL PENTRU EVIDENȚA FONDULUI DE RULMENT**

(pentru asociațiile de proprietari - cod 14-6-25/a)

1. Servește ca document pentru evidența fondului de rulment al asociației de proprietari constituit din contribuțiile proprietarilor conform criteriilor și condițiilor stabilite de adunarea generală a proprietarilor membri ai asociației de proprietari.

2. Se întocmește într-un exemplar de către administratorul asociației de proprietari, prin alocarea, pentru fiecare proprietar, a uneia sau mai multor pagini necesare completării pentru un an de zile.

3. Nu circulă, fiind document de înregistrare contabilă.
4. Se arhivează la administrația asociației de proprietari.

### **REGISTRUL PENTRU EVIDENȚA FONDULUI DE REPARAȚII**

(pentru asociațiile de proprietari - cod 14-6-25/b)

1. Servește ca document pentru evidența fondului de reparații al asociației de proprietari constituit din contribuțiile proprietarilor conform cotelor-părți indivize.

2. Se întocmește într-un exemplar de către administratorul asociației de proprietari, prin alocarea, pentru fiecare proprietar, a uneia sau mai multor pagini necesare completării pentru un an de zile.

3. Nu circulă, fiind document de înregistrare contabilă.

4. Se arhivează la administrația asociației de proprietari.

### **REGISTRUL PENTRU EVIDENȚA SUMELOR SPECIALE**

(pentru asociațiile de proprietari - cod 14-6-25/c)

1. Servește ca document pentru evidența sumelor speciale ale asociației de proprietari constituite din sumele rezultate din activități economice (închirieri spații comune, amplasare de reclame publicitare pe fațadă, montaj antene pe terasă, utilizarea spațiilor comune de către furnizorii de servicii TV, internet etc.).

2. Se întocmește într-un exemplar de către administratorul asociației de proprietari, prin alocarea, pentru fiecare proprietar, a uneia sau mai multor pagini necesare completării pentru un an de zile.

3. Nu circulă, fiind document de înregistrare contabilă.

4. Se arhivează la administrația asociației de proprietari.

### **REGISTRUL PENTRU EVIDENȚA FONDULUI DE PENALIZĂRI**

(pentru asociațiile de proprietari - cod 14-6-25/d)

1. Servește ca document pentru evidența fondului de penalizări al asociației de proprietari constituit din penalizările aplicate proprietarilor restanțieri conform sistemului propriu al asociației de proprietari.

2. Se întocmește într-un exemplar de către administratorul asociației de proprietari, prin alocarea, pentru fiecare proprietar, a uneia sau mai multor pagini necesare completării pentru un an de zile.

3. Nu circulă, fiind document de înregistrare contabilă.

4. Se arhivează la administrația asociației de proprietari.



ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI .....

Nr. pagină ..... An .....

REGISTRUL  
PENTRU EVIDENȚA FONDULUI DE RULMENT  
(pentru asociațiile de proprietari - cod 14-6-25/a)

APARTAMENT/Spațiu NR. ....  
Suprafața utilă ..... m.p.  
Cota-parte indiviză ..... %

Nr. crt.	Operațiuni					Sold
			Suma			
	Numărul și data documentului de stabilire/ încasare/restituire	Explicații	Stabilită	Încasată	Restituită	
0	1	2	3	4	5	6
					Report:	
					De reportat:	

Întocmit,

14-6-25/a

ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI .....

Nr. pagină ..... An .....

REGISTRUL  
PENTRU EVIDENȚA FONDULUI DE REPARAȚII  
(pentru asociațiile de proprietari - cod 14-6-25/b)

APARTAMENT/Spațiu NR. ....  
Suprafața utilă ..... m.p.  
Cota-parte indiviză ..... %

Nr. crt.	Operațiuni					Sold
			Suma			
	Numărul și data documentului de stabilire/ încasare/plată	Explicații	Stabilită	Încasată	Plătită pentru lucrări	
0	1	2	3	4	5	6
					Report:	
					De reportat:	

Întocmit,

14-6-25/b

ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI .....

Nr. pagină ..... An .....



REGISTRUL  
PENTRU EVIDENȚA SUMELOR SPECIALE  
(pentru asociațiile de proprietari - cod 14-6-25/c)

APARTAMENT/Spațiu NR. ....  
Suprafața utilă ..... m.p.  
Cota-parte indiviză ..... %

Nr. crt.	Operațiuni				Sold
			Suma		
	Numărul și data documentului de încasare/plată	Explicații	Încasată de asociație de la terți	Plătită pentru lucrări	
0	1	2	3	4	5
				Report:	
				De reportat:	

Întocmit,

14-6-25/c

ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI .....

Nr. pagină ..... An .....

REGISTRU  
PENTRU EVIDENȚA FONDULUI DE PENALIZĂRI  
(pentru asociațiile de proprietari - cod 14-6-25/d)

APARTAMENT/Spațiu NR. ....  
Procent penalizări ..... %/zi de întârziere

Nr. crt.	Operațiuni					Sold
			Suma			
	Numărul și data documentului de aplicare/încasare	Explicații	Penalizare aplicată	Încasată	Restantă	
0	1	2	3	4	5	6
					Report:	
					De reportat:	

Întocmit,

14-6-25/d



**LISTĂ DE PLATĂ**  
**A COTELOR DE CONTRIBUȚIE LA CHELTUIELILE ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI**  
 (pentru asociațiile de proprietari - cod 14-6-28)

1. Servește pentru determinarea cheltuielilor comune din fiecare lună și repartizarea lor pe proprietarii din asociație în vederea încasării și reîntregirii fondurilor asociației de proprietari.
2. Se întocmește în două exemplare de către administratorul asociației de proprietari.
3. Circulă:
  - prin afișare la avizier (exemplarul 1);
  - la administrația asociației de proprietari (exemplarul 2).
4. Se arhivează la administrația asociației de proprietari (exemplarul 2).

ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI BLOC .....

DATA AFIȘĂRII: .....

DATA SCADENTĂ: .....

DATA SCADENTĂ (fără FOND DE RULMENT): .....

PERIOADA DE AFIȘARE: .....

**LISTĂ DE PLATĂ**  
**A COTELOR DE CONTRIBUȚIE LA CHELTUIELILE**  
**ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI BLOC .....** SCARA ....  
 Luna ..... Anul .....

Nr. apartament/spațiu	Nr. persoane carte imobil	Nr. curent persoane	Suprafața utilă [m.p.]	Cheltuieli pe număr de persoane	Cheltuieli pe consumuri individuale	Cheltuieli pentru încălzirea apartamentului/spațiului	Cheltuieli pe cota-parte indiviză	Cheltuieli pe beneficiari	Suma achitate în avans	Ajutoare bănești	Pena-lizări %/zi	TOTAL DE PLATĂ [lei]	Fond de rulment	RESTANȚE			
														Cota de contribuție	Fond de rulment	Pena-lizări	Total restanțe
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17





**SITUAȚIA SOLDURILOR ELEMENTELOR DE ACTIV ȘI DE PASIV\*)**  
(cod 14-6-30/d)

Partea I

Partea a II-a

Nr. crt.	Elemente de activ	Valori (lei)	Nr. crt.	Elemente de pasiv	Valori (lei)
1.	Sold în casă		1.	Sold fond de rulment	
2.	Sold conturi la bănci		2.	Sold fond de reparații	
3.	Sume neachitate de proprietarii din asociație pentru lista de plată curentă		3.	Sold fond sume speciale	
4.	Restanțe existente la data întocmirii acestei situații		4.	Soldul altor fonduri legal stabilite (de penalizări, de cheltuieli administrative, de recuperări debite etc.)	
5.	Debitori, alții decât membrii asociației		5.	Furnizori pentru facturi neachitate (utilități, servicii, livrări, prestații, lucrări etc.)	
6.	Actele de plată pe luna în curs, nerepartizate proprietarilor (facturi de apă, gaze, energie electrică sau termică, de reparații neprevăzute, state de salarii, indemnizații, premii, etc.)		6.	Creditori diverși	
7.	Acte de plăți pentru cheltuielile aferente fondurilor de reparații, speciale, de penalizări care nu au fost încă scăzute din fondurile respective				
<b>TOTAL PARTEA I</b>			<b>TOTAL PARTEA a II-a</b>		

14-6-30/d

Notă: \*) Modelul se referă la asociațiile de proprietari.

Celelalte persoane juridice fără scop patrimonial vor efectua adaptările corespunzătoare în funcție de specificul activității.

Corelație: total partea I = total partea a II-a.

Corelație: total partea I = total partea a II-a.



Înființarea și înregistrarea asociației de proprietari  
Atribuțiile președintelui, comisia de cenzori, comitetul executiv  
Atribuțiile administratorului  
Închirierea spațiilor comune  
Lucrări care se pot executa cu/fără autorizație de construire  
Cum pot fi folosite veniturile din activități economice, reclame  
Debransarea de la sistemul centralizat de încălzire al blocului  
Acordul asociației de proprietari privind activitatea societăților  
comerciale care desfășoară activități în cadrul imobilului  
Obligații de plată pentru proprietarii care și-au montat  
centrală termică în apartament  
Penalizări în cadrul asociației de proprietari  
Cerere de chemare în judecată  
Somația de plată  
Executarea silită  
Prescripția

Cărțile se pot procura de la standul de carte situat  
în Piața Națiunilor Unite (Bloc Turn stația de autobuz),  
Librăria juridică Curtea de Apel, chioșc metrou  
Timpuri Noi, chioșc Cocor, chioșc Piața Veteranilor,  
chioșc Tribunalul București

ISBN 978-973-7642-41-7

**Preț 18 lei**

